

Perizia di stima

FALLIMENTO VINYLs ITALIA S.P.A

N. 102 DEL 08/07/2013

Curatore Prof. Avv. Mauro Pizzigati

Indice

1	PREMESSA.....	1
2	LA RELAZIONE DI STIMA.....	2
	La descrizione dei lotti di vendita.....	2
	La proprietà: atti di provenienza e quota/tipologia del diritto.....	9
2	LA RELAZIONE DI STIMA.....	12
2.1	LOTTO - RIF. 1 LE SFERE.....	15
2.1.1	Stato di possesso e atti di provenienza.....	15
2.1.2	La descrizione del lotto.....	15
2.1.3	I confini e gli identificativi catastali.....	16
2.1.4	La conformità edilizia, catastale ed urbanistica.....	16
2.1.5	La valutazione del bene.....	17
2.1.5.1	Il valore di stima.....	17
2.2	LOTTO - RIF. 2 TRANSPED.....	17
2.2.1	Stato di possesso e atti di provenienza.....	17
2.2.2	La descrizione del lotto.....	18
2.2.3	I confini e gli identificativi catastali.....	18
2.2.4	La conformità edilizia, catastale ed urbanistica.....	19
2.2.5	La valutazione del bene.....	19
2.2.5.1	Il valore di stima.....	20
2.3	LOTTO - RIF. 3 – EX BUNKER.....	20
2.3.1	Stato di possesso e atti di provenienza.....	20
2.3.2	La descrizione del lotto.....	20
2.3.3	I confini e gli identificativi catastali.....	21
2.3.4	La conformità edilizia, catastale ed urbanistica.....	21
2.3.5	La valutazione del bene.....	22
2.3.5.1	Il valore di stima.....	22
2.4	LOTTO - RIF. 4 EX IMPIANTO PILOTA n. 203.....	22
2.4.1	Stato di possesso e atti di provenienza.....	22
2.4.2	La descrizione del lotto.....	23
2.4.3	I confini e gli identificativi catastali.....	23
2.4.4	La conformità edilizia, catastale ed urbanistica.....	23
2.4.5	La valutazione del bene.....	24
2.4.5.1	Il valore di stima.....	24
2.5	LOTTO - RIF. 5 EX IMPIANTO PILOTA n. 205.....	24
2.5.1	Stato di possesso e atti di provenienza.....	24

2.5.2	La descrizione del lotto.....	24
2.5.3	I confini e gli identificativi catastali.....	25
2.5.4	La conformità edilizia, catastale ed urbanistica.....	25
2.5.5	La valutazione del bene.....	26
2.5.5.1	Il valore di stima.....	26
2.6	LOTTO - RIF. 6 EX IMPIANTO PILOTA.....	26
2.6.1	Stato di possesso e atti di provenienza.....	26
2.6.2	La descrizione del lotto.....	26
2.6.3	I confini e gli identificativi catastali.....	26
2.6.4	La conformità edilizia, catastale ed urbanistica.....	27
2.6.5	La valutazione del bene.....	27
2.6.5.1	Il valore di stima.....	27
2.7	LOTTO - RIF. 7 APPENDICE IMPIANTO CV 24-25.....	28
2.7.1	Stato di possesso e atti di provenienza.....	28
2.7.2	La descrizione del lotto.....	28
2.7.3	I Confini e gli identificativi catastali.....	28
2.7.4	La conformità edilizia, catastale ed urbanistica.....	29
2.7.5	La valutazione del bene.....	29
2.7.5.1	Il valore di stima.....	29
2.8	LOTTO - RIF. 8 EX CV24-25.....	29
2.8.1	Stato di possesso e atti di provenienza.....	29
2.8.2	La descrizione del lotto.....	30
2.8.3	I Confini e gli identificativi catastali.....	30
2.8.4	La conformità edilizia, catastale ed urbanistica.....	31
2.8.5	La valutazione del bene.....	31
2.8.5.1	Il valore di stima.....	31
2.9	LOTTO - RIF. 9 EX CV24-25.....	32
2.9.1	Stato di possesso e atti di provenienza.....	32
2.9.2	La descrizione del lotto.....	32
2.9.3	I Confini e gli identificativi catastali.....	32
2.9.4	La conformità edilizia, catastale ed urbanistica.....	32
2.9.5	La valutazione del bene.....	33
2.10	LOTTO - RIF. 10 EX CV24-25.....	33
2.10.1	Stato di possesso e atti di provenienza.....	33
2.10.2	La descrizione del lotto.....	33
2.10.3	I Confini e gli identificativi catastali.....	33
2.10.4	La conformità edilizia, catastale ed urbanistica.....	34
2.10.5	La valutazione del bene.....	34

2.10.5.1	Il valore di stima.....	34
2.11	LOTTO - RIF. 11 – LS2.....	34
2.11.1	Stato di possesso e atti di provenienza.....	34
2.11.2	La descrizione del lotto	34
2.11.3	I Confini e gli identificativi catastali.....	35
2.11.4	La conformità edilizia, catastale ed urbanistica.....	35
2.11.5	La valutazione del bene.....	35
2.11.5.1	Il valore di stima.....	36
2.12	LOTTO - RIF. 12 EX D/044.....	36
2.12.1	Stato di possesso e atti di provenienza.....	36
2.12.2	La descrizione del lotto	36
2.12.3	I Confini e gli identificativi catastali.....	37
2.12.4	La conformità edilizia, catastale ed urbanistica.....	37
2.12.5	La valutazione del bene.....	37
2.12.5.1	Il valore di stima.....	37
2.13	LOTTO - RIF. 13 EX TORCE CV22-23.....	38
2.13.1	Stato di possesso e atti di provenienza.....	38
2.13.2	La descrizione del lotto	38
2.13.3	I Confini e gli identificativi catastali.....	38
2.13.4	La conformità edilizia, catastale ed urbanistica.....	38
2.13.5	La valutazione del bene.....	39
2.13.5.1	Il valore di stima.....	39
2.14	LOTTO - RIF. 14 EX ZONA 800.....	39
2.14.1	Stato di possesso e atti di provenienza.....	39
2.14.2	La descrizione del lotto	39
2.14.3	I Confini e gli identificativi catastali.....	39
2.14.4	La conformità edilizia, catastale ed urbanistica.....	40
2.14.5	La valutazione del bene.....	40
2.14.5.1	Il valore di stima.....	40
2.15	LOTTO - RIF. 15 EX CV 22-23	40
2.15.1	Stato di possesso e atti di provenienza.....	40
2.15.2	La descrizione del lotto	40
2.15.3	I Confini e gli identificativi catastali.....	41
2.15.4	La conformità edilizia, catastale ed urbanistica.....	41
2.15.5	La valutazione del bene.....	42
2.15.5.1	Il valore di stima.....	42
2.16	LOTTO - RIF. 16.....	43
2.16.1	Stato di possesso e atti di provenienza.....	43

2.16.2	La descrizione del lotto	43
2.16.3	I Confini e gli identificativi catastali.....	43
2.16.4	La conformità edilizia, catastale ed urbanistica.....	43
2.16.5	La valutazione del bene.....	44
2.16.5.1	Il valore di stima.....	44
2.17	LOTTO - RIF. 17 EX CV22-23.....	44
2.17.1	Stato di possesso e atti di provenienza.....	44
2.17.2	La descrizione del lotto	44
2.17.3	I Confini e gli identificativi catastali.....	44
2.17.4	La conformità edilizia, catastale ed urbanistica.....	44
2.17.5	La valutazione del bene.....	45
2.17.5.1	Il valore di stima.....	45
3	IL GIUDIZIO DI STIMA: CONCLUSIONI	45
	ALLEGATI	1

1 PREMESSA

Il sottoscritto Ing. Giuseppe Baldo, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Venezia al n. 2335, con studio in Via Nazario Sauro, n. 17 a Mestre Venezia, ha ricevuto incarico, di valutare i beni immobili di seguito illustrati nel dettaglio.

Oggetto della presente relazione di stima è un insieme di lotti costituito da più aree, alcune delle quali con sovrastanti fabbricati di tipo industriale ed uffici, sito in Comune di Venezia località Marghera.

Finalità della stima è la determinazione del più probabile valore di mercato di tali lotti riferito all'attualità in previsione della loro vendita.

A tal scopo è stato effettuato, congiuntamente ad un rappresentante della ditta proprietaria, un sopralluogo per gli esami tecnici di rito e, in particolare, per la rilevazione dello stato di fatto dei beni e per l'accertamento delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche, nonché delle relative pertinenze.

Lo scrivente ha provveduto ad effettuare opportune indagini di mercato, allo scopo di definire gli aspetti economico-estimativi da prendere a riferimento.

La presente relazione di stima terrà conto dei costi di bonifica e messa in sicurezza dei suoli, stimati nell'allegata ipotesi di variante al progetto di bonifica. Tale variante è un aggiornamento del Progetto di Bonifica con misure di sicurezza dei suoli insaturi presentato al Ministero dell'Ambiente, relativamente a delle aree dello stabilimento Ineos Vinyls Italia S.p.A nel Vecchio Petrolchimico di Porto Marghera (VE), e ritenuto non approvabile dalla Conferenza di Servizi decisoria per il S.I.N di Venezia – Porto Marghera del 04.06.2008.

2 LA RELAZIONE DI STIMA

La descrizione dei lotti di vendita

Le proprietà immobiliari della Società Vinyls si trovano all'interno della zona industriale di Porto Marghera, comunemente chiamata Petrolchimico.

Fig. 1. Estratto da Google Earth

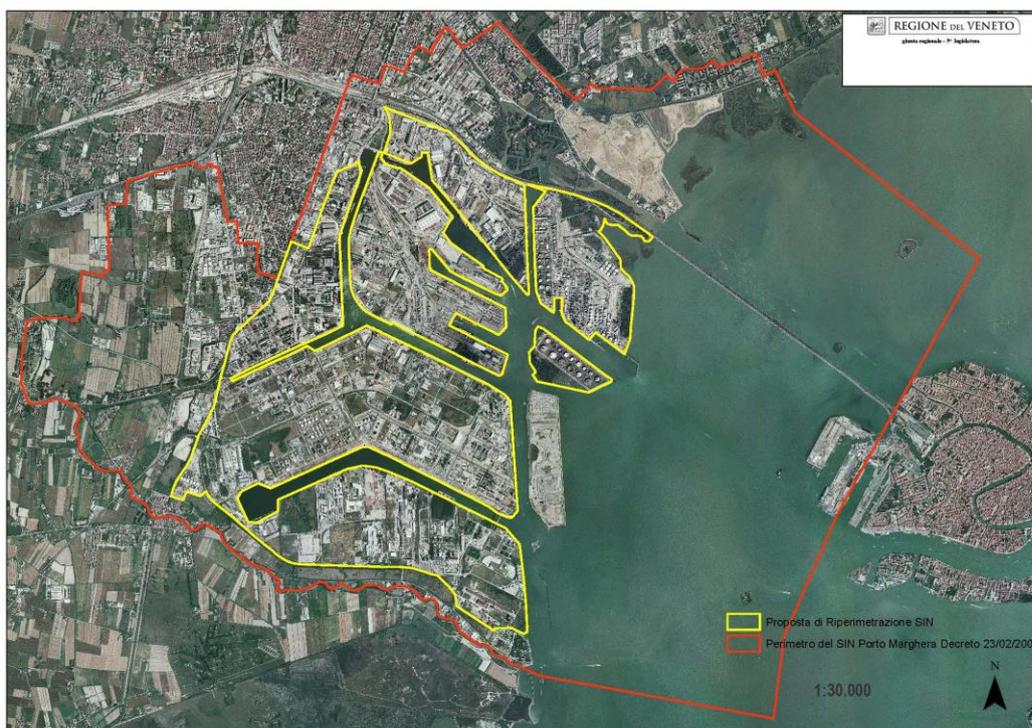


Si tratta di lotti, non confinanti tra loro, all'interno di una area che confina a nord, a sud e ad ovest con i centri abitati rispettivamente di Mestre, Malcontenta e Marghera; ad est con la Laguna di Venezia.

L'intera area risulta ricompresa all'interno della Conterminazione Lagunare e della perimetrazione del 'Sito di Interesse Nazionale' (S.I.N) di Venezia – Porto Marghera – siti inquinati ai sensi della legge del 9 dicembre 1998, n. 426 – “Nuovi interventi in campo ambientale”, G.U. n. 291 del 14 dicembre 1998 ed in seguito perimetrata con DMA del 23/02/2000.

La superficie totale del S.I.N. di ha 5.800 è costituita da ha 3.100 di aree emerse, di cui ha 1.900 ad uso industriale, ha 500 di superficie di canali industriali e ha 2.200 di area lagunare.

Fig. 2. Estratto da DMA_SIN del 23/02/2000



In data 24.04.2013 il Ministro Clini ha sottoscritto il Decreto per la riperimetrazione del S.I.N. di Porto Marghera a seguito dell'istanza della Regione Veneto, con conseguente esclusione delle aree agricole e commerciali di Marghera oltre a molte aree urbane di Mestre e Campalto; sono state inoltre escluse le aree lagunari e i canali portuali di Marghera.

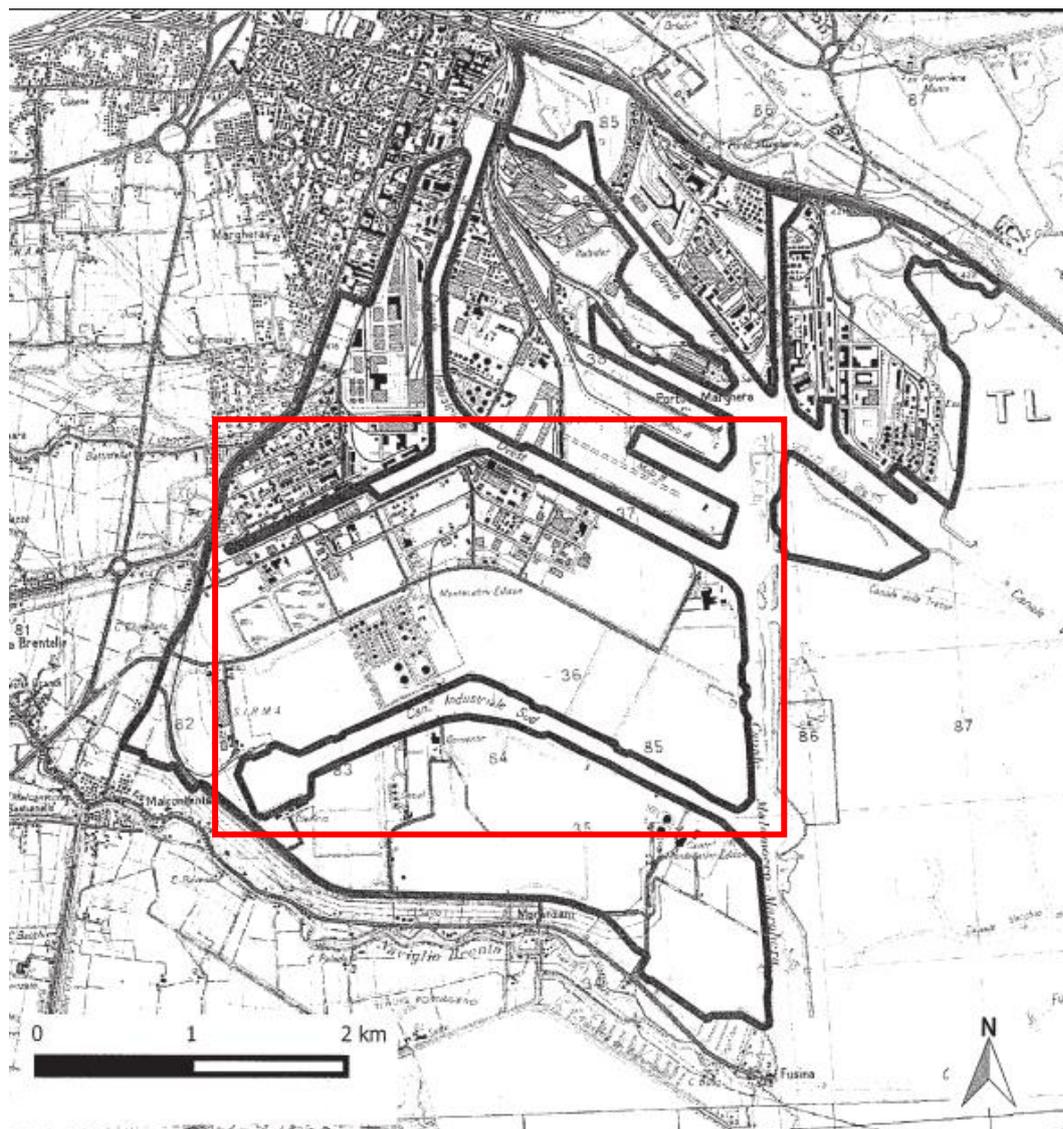
La Deliberazione della Giunta Regionale n. 1732 del 03 ottobre 2013 infine ha fornito preziosi chiarimenti per l'applicazione dei Protocolli Attuativi del 21.01.2013, con particolare riferimento alle aree escluse dal S.I.N. a seguito della riperimetrazione del 24.04.2013.

Fig. 3. Estratto da DMA_SIN del 24.04.2013



Il 02.03.2017 viene pubblicato in Gazzetta Ufficiale il Decreto del 22 dicembre 2016 del Ministero dell'Ambiente concernente la "Rettifica della perimetrazione del sito di bonifica di Interesse Nazionale «Venezia (Porto Marghera)». A prima vista sembra sia stato eliminato dal S.I.N. solo la parte retrostante della San Marco Petroli, in modo da escludere completamente l'intervento in ambito Moranzani.

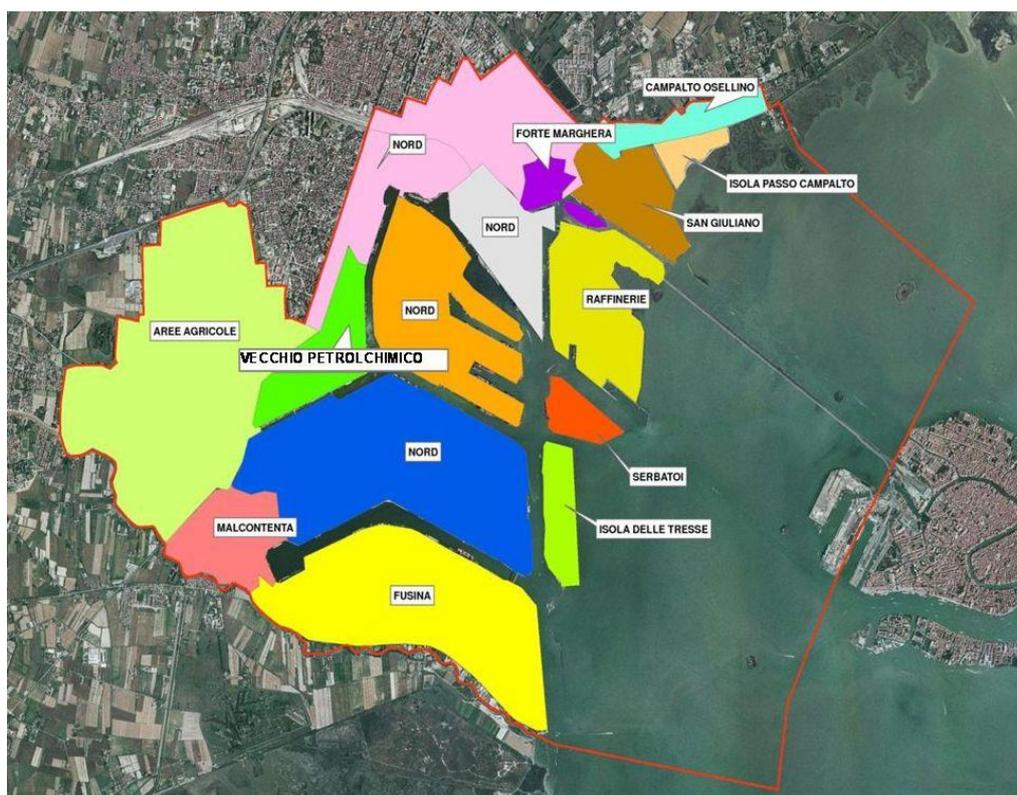
Fig. 4. Estratto da DMA_SIN del 22/12/2016



Gli immobili oggetto di stima rientrano nella macroisola denominata "Nuovo Petrolchimico". Tali aree presentano un inquinamento di varie sostanze sia nei terreni che nelle acque sotterranee e per questo è stato stipulato un Accordo di Programma per la bonifica dei siti inquinati, che prevede varie fasi: la ricostruzione di un quadro

conoscitivo sul grado e la quantità di contaminazione, sulla definizione degli obiettivi di risanamento e delle strategie d'intervento, sul cronoprogramma degli interventi; sulla valutazione di massima dei costi ed il recupero delle aree inquinate.

Fig. 5. Perimetro SIN Microisole



Per quanto riguarda la bonifica delle aree oggetto di stima sono stati predisposti due distinti progetti:

- un progetto di bonifica delle acque di falda;
- un progetto di bonifica con messa in sicurezza dei suoli.

Per la bonifica delle acque di falda nel 2006, con atto transattivo, l'Azienda ha aderito al sistema di marginamenti realizzati dall'ex Magistrato alle Acque di Venezia ora Provveditorato Interregionale per le Opere Pubbliche del Veneto, Trentino Alto Adige, Friuli Venezia Giulia. Il progetto è stato approvato con Decreto del MATTM prot. 3930 del 30/09/2007.

Per quanto riguarda la bonifica dei terreni l'Azienda ha trasmesso il 10/10/2005 un primo progetto, con successive integrazioni che, con Conferenza dei Servizi 'decisoria' del 07/02/2006, sono stati ritenuti non approvabili. Successivamente, in data 23/04/2007,

l'Azienda ha trasmesso agli organi competenti un progetto definitivo di bonifica dei suoli (acquisito dal MATT con prot. 10650/QdV/DI del 03/05/2007). Tale progetto era stato redatto in regime ed in accordo con l'art. 17 del D. Lgs. 22/97 e con il D.M. 471/99 e s.m.i., è stato esaminato dalla Conferenza di Servizi 'decisoria' del 04/06/2008 ed è stato valutato non approvabile.

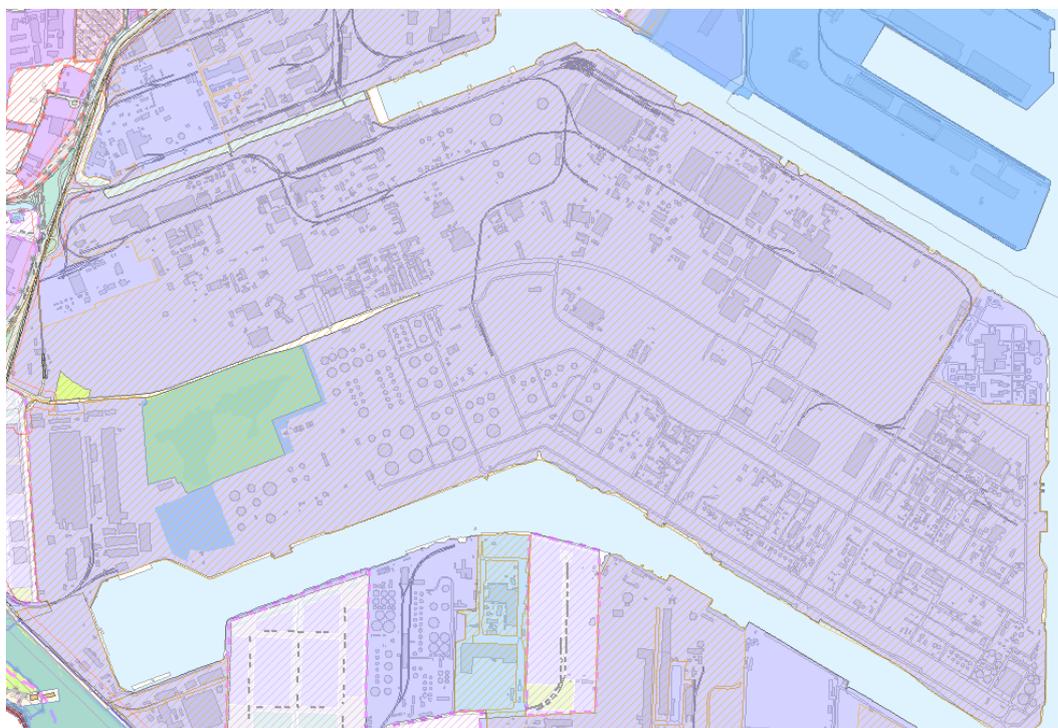
Per questo progetto erano state richieste alcune integrazioni dalla medesima Conferenza dei Servizi, ad oggi non presentate dall'Azienda.

Per queste ragioni il sottoscritto ha ritenuto necessario predisporre una relazione tecnica ambientale, passo obbligato ai fini della valutazione oggetto della presente perizia di stima, con lo scopo di individuare le linee di intervento ritenute praticabili ed i relativi costi, da intendersi come "best practice" sulla base della vigente normativa di settore e delle esperienze acquisite su aree attigue.

Tali linee costituiranno pertanto solamente un'indicazione di fattibilità, non essendo state tradotte in una formale proposta di variante del progetto aziendale di bonifica dei suoli presentata al competente Ministero dell'Ambiente per l'avvio della relativa istruttoria e per la conseguente approvazione.

Ai fini urbanistici, come da PRG approvato, gli immobili ricadono in Zona – zona territoriale omogenea 'D.1.1a' di completamento normata dall'art. 25 delle NTA della Variante del PRG.

Fig. 6. Estratto PRG per la Terraferma



Sono oggetto della presente relazione di stima n° 17 lotti come descritti nella tabella che segue.

Tabella 1. ELENCO LOTTI OGGETTO DI STIMA

RIF	CATASTO	SEZ.	FG	MAPPALE	SUB.	CAT.	CONS. mq	RENDITA	INDIRIZZO	PIANO
1	Fabbricati	VE	4	792/793	-	D/7			Via Dell'Elettricità, n. 41	T
2	Fabbricati	MC	192	986	8	C/2	680	351,19	Via Dell'Elettricità, n. 39	T-1
	Fabbricati	MC	192	1968		F/1	3.597		Via Dell'Elettricità, n. 14	
3	Terreni	MC	192	1533 27 699 1394 1406		FU ACC	07 34		AREE DEMANIALI	-
4	Fabbricati	MC	192	821	2	D/7			Via Malcontenta	T-1
5	Fabbricati	MC	192	822	1	D/7			Via Malcontenta	T-1
6	Fabbricati	MC	192	370	17	-			Via Dell'Elettricità, n. 41	T
7	Fabbricati	MC	192	1967	-	Area Urb.			Via Dell'Elettricità, n. 41	T
8	Fabbricati	MC	192	1969 370/24 – 827/3	- 1	Area Urb D/7	18.730 1.705	 82.633,10	Via Dell'Elettricità, n. 41	T
9	Fabbricati	MC	192	827	2	D/7		3.615,20	Via Dell'Elettricità, n. 41	
10	Fabbricati	MC	192	812	2	D/7		2.065,83	Via Dell'Elettricità, n. 41	T
11	Fabbricati	MC	192	930 828	- -	E.U D/7	7150	 63.007,74	Via Malcontenta	
12	Fabbricati	MC	192	1966	-	AU	2738	-	Via Dell'Elettricità, n. 41	-

13	Fabbricati	MC	193	425	-	AU	12000		Via Dell'Elettricità, n. 41	-
14	Fabbricati	MC	193	4	21	D/7		516.46	Via Dell'Elettricità, n. 41	-
15	Fabbricati	MC	193	4 420 420	30 4 5	D/7	1705	6.700,00	Via Dell'Elettricità, n. 41	-
16	Fabbricati	MC	193	1139		F/1	3310		Via Dell'Elettricità, n. 41	-
17	Fabbricati	MC	193	451	1	F/1	517		Via Dell'Elettricità, n. 41	-

La proprietà: atti di provenienza e quota/tipologia del diritto

I lotti oggetto di stima appartengono alla Società VINYL S ITALIA S.P.A, Via Della Chimica 5, 30175 Marghera Venezia, codice fiscale 03293720821 – p.iva 02423610274, iscritta alla Camera di Commercio Industria Artigianato e Agricoltura di Venezia Rovigo il 18/02/2009, REA VE-201479 (all. 1.1).

In data 09/07/2013, con provvedimento del 08/07/2013 il Tribunale di Venezia iscrive il fallimento n. 102/2013 -Giudice delegato Rita Rigoni, curatore fallimentare Avv. Mauro Pizzigati.

I lotti sono pervenuti alla Società Vinyls in forza dei seguenti atti;

A. Atto di conferimento in Società beni aziendali a firma del Notaio Giovanni Andreottola di Milano Rep. N.345173/15229 del 20/12/1990, registrato a Milano il 09.01.1990 n. 2084 serie 2V, trascritto a Venezia il 01/06/1993 ai n.ri RG 10360 – RP 7395, con il quale la Società “Enimont Anic s.r.l” c.f. 09628430150 ha conferito alla Società “European Vinyls Corporation (Italia) s.p.a” c.f. 03293720821, gli immobili come da tabella che segue (all. 1.2).

Tabella A.

Atto di conferimento in Società beni aziendali, Not. Giovanni Andreottola di Milano Rep. N.345173/15229 del 20/12/1990

QUOTA E TIPOLOGIA DEL DIRITTO

RIF	CATASTO	SEZ.	FG	MAPPALE	SUB.	CAT.	
1	Fabbricati	VE	4	114/115	-	HA	Diritto di superficie su area

				(792/793)			MONTEDIPE
2	Fabbricati	MC	6 192	800 (986 sub. 8/1968)	-	D/1	
3	Terreni	MC	6 192	27/699/15 33/1394/14 06	-	-	
4	Fabbricati	MC	6 192	821	2	D/7	
5	Fabbricati	MC	6 192	822	1	D/7	
6	Fabbricati	MC	6 192	370	17	-	
7	Fabbricati	MC	6 192	826 (1967)	17	D/7	
8	Fabbricati	MC	6 192	370 827 (1969 / 812)	22 1 (1)	D/7	
9	Fabbricati	MC	6 192	827	2	D/7	Area demaniale
10	Fabbricati	MC	6 192	812	-	D/7	
11	Fabbricati	MC	6 192	828 (930/828)	-	D/7	
12	Fabbricati	MC	6 192	820 1966	-	D/7 Area urbana	
13	Fabbricati	MC	7 193	424/425/4 35 (425)	-	D/7 Area urbana	
14	Fabbricati	MC	7 193	4	21	D/7	
15	Fabbricati Nuovi id.	MC	7 193	4/420/420 (4/30+420/4 -5)	23/1/ 3	D/7	
16	Fabbricati	MC	7	420	2	D/7	

			193	(1139)		F/1	Area demaniale
--	--	--	-----	--------	--	-----	----------------

B. Atto di compravendita a firma del Notaio Giovanni Andreottola di Milano, Rep. n. 379136/17434 del 13/07/1995, registrato a Milano, atti privati il 01/08/1995 n. 15764 serie 2V, con il quale la ditta Enichem s.p.a trasferisce alla ditta European Vinyls Corporation Italia S.p.a il diritto di piena proprietà dei beni come da tabella che segue (All. 1.3).

Tabella B.

Atto di compravendita Not. Giovanni Andreottola di Milano, Rep. n. 379136/17434 del 13/07/1995

QUOTA E TIPOLOGIA DEL DIRITTO

RIF	CATASTO	SEZ.	FG	MAPPALE	SUB.	CAT.	
1	Fabbricati	VE	4	792/793 ex114/115	-	HA	Diritto di superficie su area MONTEDIPE
2	Fabbricati	MC	6	800	-	D/1	
3	Terreni	MC	6	27/699/1533 /1394/1406	3	-	
4	Fabbricati	MC	6	821	-	D/7	
5	Fabbricati	MC	6	822	2	D/7	
6	Fabbricati	MC	6	370	1	-	
7	Fabbricati	MC	6	826	17	D/7	
8	Fabbricati	MC	6	370/827	-	D/7	
9	Fabbricati	MC	6	827	22/1	D/7	
10	Fabbricati	MC	6	812	2	D/7	
11	Fabbricati	MC	6	828	-	D/7	
12	Fabbricati	MC	6	820	-	D/7	
13	Fabbricati	MC	7	424/425/43 5	-	D/7	
14	Fabbricati	MC	7	4	21	D/7	
15	Fabbricati	MC	7	4/420/420	23/1/ 3	D/7	
16	Fabbricati	MC	7	420	2	D/7	

C. Atto di compravendita a firma del Notaio Monica Sarti, Rep. n. 1290/432 del 10/11/1997, registrato a Venezia, atti pubblici il 25/11/1997 n. 2197/V, trascritto a Venezia il 12/11/1997 ai n.ri RG 26830 – RP 18644, con il quale la Società “Enichem s.p.a” cede e vende alla Società “European Vinyls Corporation (Italia) spa” la piena proprietà di un immobile ubicato all’interno dello stabilimento Enichem di Porto Marghera Venezia ed avente destinazione industriale, come da tabella che segue (All. 1.4).

Tabella C.

Atto di compravendita a firma del Not. Monica Sarti, Rep. n. 1290/432 del 10/11/1997

QUOTA E TIPOLOGIA DEL DIRITTO

RIF	CATASTO	SEZ.	FG	MAPPALE	SUB.	CONS.	
17	Terreni	MC	7	451	-	HA 0.05.17	ENTE URBANO PIENA PROPRIETA'

2 LA RELAZIONE DI STIMA

Per poter procedere correttamente alla determinazione del valore di stima dei vari lotti, si dovrà tenere in particolare considerazione il periodo storico che stiamo vivendo, l'area all'interno nella quale si trovano i lotti ed il carattere di non ordinarietà sia delle aree che degli immobili oggetto di valutazione.

Nel 2020 l'Italia è stata colpita per prima in Europa dal Covid. L'attuale emergenza ha avuto un riflesso importante sull'economia nazionale e di conseguenza anche sui vari mercati tra cui quello immobiliare con particolare riferimento al mercato immobiliare non residenziale già stagnante da anni.

La presentazione del 3° rapporto sul mercato immobiliare 2020 di Nomisma ha illustrato l'analisi dello scenario macroeconomico, in particolare in relazione all'impatto che la pandemia sta avendo sull'economia mondiale e nazionale, per poi focalizzarsi sulle previsioni del mercato immobiliare italiano, attraverso l'analisi di un gruppo selezionato di mercati (Bari, Bologna, Cagliari, Catania, Firenze, Genova, Milano, Napoli, Padova, Palermo, Roma, Torino e Venezia). Dall'analisi del rapporto si evince che il mercato degli immobili non residenziali potrebbe avere una flessione fino a due cifre percentuali.

Quanto sostenuto da Nomisma è poi confermato anche dal RAPPORTO IMMOBILIARE 2020, pubblicato dall'osservatorio nazionale immobiliare dell'Agenzia delle Entrate.

Alla luce di quanto sopra detto, non appare pertanto percorribile l'utilizzazione del criterio di stima in base al valore di mercato che, in altri contesti, sarebbe stato più appropriato in relazione anche allo scopo della stima. Inoltre non è possibile desumere dal locale

mercato immobiliare dati economici di riferimento relativi a recenti compravendite di aree ed immobili tipologicamente similari.

Pertanto il valore del compendio andrà riferito alle aree ed ai fabbricati così come si presentano oggi, tenendo comunque in considerazione che dovranno essere eseguiti interventi di bonifica e messa in sicurezza dei suoli e che, benché i fabbricati siano in parte utilizzati ed utilizzabili, necessitano di interventi di adeguamento e manutenzione e, in taluni casi, di demolizione e ricostruzione.

Nella valutazione sarà necessario tenere in debito conto i seguenti fattori:

- la posizione logistica degli immobili e dei terreni secondo il P.R.G., che identifica la zona: “zona industriale portuale di completamento” (D.1.1a), nonché le prescrizioni delle NTA della Variante al PRG per Porto Marghera, con particolare riferimento al Titolo II – Norme di Zona – art. 25;
- le caratteristiche tipologiche degli immobili da stimare, rientranti nella categoria D7, ovvero fabbricati costruiti o adattati per le speciali esigenze di un’attività industriale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni;
- l’elevata frammentazione della proprietà;
- l’esclusione delle parti di proprietà demaniale;
- la necessità di provvedere alla bonifica dei terreni e/o allo smaltimento di materiali edili inquinanti (come ad esempio l’amianto);
- la consapevolezza che:
 - nell’intero compendio sono, a tutt’oggi, in fase di esecuzione interventi di bonifica delle acque sotterranee (riporto e l’ falda), consistenti nel loro emungimento in continuo, mediante piezometri, e nel loro trattamento in comune presso apposito impianto di depurazione (denominato T.A.F. - Trattamento Acque di Falda), posto a servizio degli stabilimenti e delle superfici nella disponibilità delle società coesediate nell’area del Nuovo Petrochimico ed affidato alla gestione unitaria di ENI Rerwind S.p.a., la cui incidenza attuale ammonta a circa € 7.000,00 al mese per l’intero compendio;
 - che i lotti di proprietà della Azienda rientrano in un più ampio contesto, costituito da altre proprietà immobiliari ed attività produttive, che comporta la gestione condominiale di servizi comuni (quali, a titolo di esempio, portineria, vigilanza, pronto intervento, fornitura idrica, illuminazione e manutenzione delle strade, etc....) e delle parti comuni, con conseguente riparto degli oneri di esercizio e delle spese di manutenzione ordinaria e straordinaria. Tali oneri e spese attualmente vengono ripartiti in base alla dimensione ed alla tipologia delle attività, al numero di dipendenti ed ai servizi di cui si rende necessario avvalersi. Una qualsiasi nuova ditta che si insedia nelle aree dovrà pertanto assumersene obbligatoriamente l’onere.

Per il calcolo del valore di stima si è fatto riferimento alla Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari OMI dell’Agenzia delle Entrate, che individua le aree di stima ricadenti nella fascia Suburbana/Malcontenta zona industriale E29, microzona 4, e definisce per i capannoni industriali con destinazione produttiva in ottimo stato manutentivo un valore

minimo di €/mq. 610,00 e massimo di €/mq 770,00, ed il criterio di stima utilizzato sarà 'a metro quadrato'.

Tali valori costituiscono solo un punto dal quale partire per poi applicare una serie di detrazioni e/o coefficienti correttivi, che andranno modificati a seconda del lotto da stimare e che dipendono da diversi fattori: la fruibilità del bene, la sua posizione all'interno della zona, le sue caratteristiche intrinseche ed estrinseche, la vetustà e il grado di manutenzione, la regolarità edilizia/catastale, la necessità di eseguire interventi di bonifica dei suoli più o meno complessi a seconda della tipologia del lotto.

Per una più facile lettura del procedimento di stima, ad ogni lotto verrà attribuito lo stesso numero di riferimento e la stessa denominazione utilizzata nella precedente relazione di stima del 2013 a firma dell'Arch. Casarin.

Sulla base delle considerazioni sopra esposte si ritiene pertanto di abbattere il valore iniziale di €/mq 610,00 del 25% in via prudenziale per il riflesso che l'attuale emergenza sanitaria ha sullo scenario macroeconomico nazionale; del 50%, per il contesto in cui si trovano i lotti e lo stato di manutenzione; di un ulteriore 20% per l'andamento del mercato locale (percentuale confermata anche da uno studio pubblicato nel Sole 24ore del 23.11.2018, e svolto sulla base di dati Istat, che conferma una riduzione del mercato della compravendita di edifici destinati ad attività produttive nell'arco temporale 2017/2018, pari al 20%); infine una riduzione del 10% a garanzia di vizi occulti e per immediatezza della vendita. Ne deriva quindi un valore arrotondato a €/mq. 160,00 per i fabbricati. Tale valore verrà poi ulteriormente ridotto in caso si tratti di aree singole prive di qualsivoglia opera di urbanizzazione e/o di aree e fabbricati che necessitino di costi di regolarizzazione edilizia e catastale e di costi per la bonifica (sia dei suoli che dei materiali edili pericolosi).

In merito ai costi di bonifica dei suoli ed ai fini dell'adeguamento degli stessi ad oggi è stato necessario effettuare un'analisi ambientale denominata "Ipotesi di variante di progetto con rimodulazione ai sensi del D.Lgs n. 152/06 e dell'Accordo di Programma del SIN di Venezia – Porto Marghera del 16/04/2012 (marzo 2014)", che viene allegata alla presente relazione.

L'analisi ambientale vuole essere nota tecnica preliminare basata sull'esperienza in aree limitrofe (ARKEMA Srl e SAPIO Srl); va tuttavia sottolineato che, per essere utilizzata, dovrà venire adeguatamente argomentata in un apposito documento progettuale e formalmente approvata dall'Ente procedente (MATTM).

Il progetto di bonifica presentato dall'Azienda e non ritenuto approvabile stimava un costo di bonifica complessivo pari a € 3.414.000,00 pari a €/mq. 36,00. Per ottemperare poi alle richieste del MATTM, ai fini della sua approvabilità (si rimanda a tal proposito a quanto ampiamente descritto nella relazione allegata), si ritiene lecito stimare un incremento di costi pari a circa € 500.000,00, il che porterebbe la cifra complessiva a circa € 4.000.000,00, pari a €/mq. 40,00, con tempi di completamento delle opere stimabili in 8 anni, in considerazione della necessità di ripresentare un nuovo progetto previa esecuzione di una caratterizzazione integrativa. Tale progetto ad oggi non è attuabile e pertanto è stata formulata una nuova ipotesi.

Nell'ipotesi di bonifica prospettata dallo scrivente si ipotizzano costi di bonifica pari a circa € 1.200.000,00 ovvero €/mq. 13,00, al netto delle spese tecniche, per un tempo di realizzo delle opere di circa 18 mesi (inclusi i tempi autorizzativi).

Allo stato attuale ed in via del tutto prudenziale, si ritiene pertanto equo applicare un costo di bonifica di 20,00 €/mq a tutti i lotti.

A partire dal 2015, con PG 2015/0021557 del 16.01.2015, si è avviata la procedura autorizzativa per la demolizione degli impianti nei rif. 1, rif. 2, rif. 7, rif. 8, rif. 9, rif.12, rif. 13, rif. 14, rif. 15, rif. 16. Nel corso degli anni gli impianti sono stati demoliti e in data 23/01/2019 è stata presentata regolare comunicazione di chiusura lavori (prot. REP_PROV_VE/VE-SUPRO/0019201 del 23/01/2019). Per alcuni dei rif. che sono stati oggetto di autorizzazione alla demolizione sono già stati presentati gli aggiornamenti catastali. Altri ad oggi sono in corso di aggiornamento e/o rettifica (all. 1.5).

Per il rif. 17 è stata presentata la richiesta di demolizione impianto con prot. PG/2017/0400402 del 23/08/2017, ad oggi non ancora chiusa.

La relazione proseguirà definendo per ciascun lotto/rif. le seguenti informazioni:

- lo stato di possesso e gli atti di provenienza;
- la descrizione del lotto;
- i confini e gli identificativi catastali;
- la conformità edilizia e catastale ed urbanistica;
- la valutazione del bene;
- il valore di stima.

2.1 LOTTO - RIF. 1 LE SFERE

2.1.1 Stato di possesso e atti di provenienza

Il lotto Rif. 1 è pervenuto alla Società in forza di:

A. Atto di conferimento in Società beni aziendali, Not. Giovanni Andreottola di Milano Rep. N.345173/15229 del 20/12/1990, registrato a Milano il 09.01.1990 n. 2084 serie 2V, trascritto a Venezia il 01/06/1993 ai n.ri RG 10360 – RP 7395.

B. Atto di compravendita Not. Giovanni Andreottola di Milano, Rep. n. 379136/17434 del 13/07/1995, registrato a Milano, atti privati il 01/08/1995 n. 15764 serie 2V.

2.1.2 La descrizione del lotto

Trattasi di due aree site in via Dell'Elettricità n. 41, nelle quali in passato si trovavano tre serbatoi sferici: n. 2 di ml 13 di diametro ricadenti nel mapp.le 114 (oggi mapp. 792) e n. 1 di ml 17 di diametro ricadente nel mapp.le 115 (oggi mapp.le 793).

Le sfere sono state oggetto di demolizione con regolare pratica edilizia n. 2015/0021557 del 16/01/2015, pratica conclusa con prot. REP_PROV_VE/VE-SUPRO/0019201 del 23/01/2019.

2.1.3 I confini e gli identificativi catastali

I Confini e gli identificativi catastali

In data 16/01/2019 è stato presentato presso l'Ufficio Tecnico Erariale di Venezia una variazione catastale a seguito della demolizione delle sfere che ha comportato il deposito di un Tipo mappale n. 2352 del 09/01/2019 e successiva DVR n. protocollo: VE0006208/2019 del 16/01/2019.

Nota bene

Si segnala che nella DVR di cui sopra al 'quadro D – Note relative al documento e relazione tecnica' risulta esserci un'imprecisione, ovvero nel descrivere la demolizione delle u.i.u vengono errati i numeri di mappale di provenienza. La demolizione riguarda u.i.u insistenti sui mapp.li 114 e 115 e non sui mapp.li 414 e 415, come erroneamente scritto.

Alla data attuale il lotto Rif. 1 risulta così catastalmente identificato:

- CATASTO TERRENI (All. 2.1a)

* Comune di Venezia, fg. 4, mapp. 792 – ente urbano, sup. ha 00.12.94;

* Comune di Venezia, fg. 4, mapp. 793 – ente urbano, sup. ha 00.06.84.

- CATASTO FABBRICATI (All. 2.1b)

* ditta: European Vinyls Corporation Italia S.p.a, con sede in Venezia c.f. 03293720821 – proprietà 1/1;

*Comune di Venezia, fg. 4, mapp. 792 graffato mapp. 793 – F1 area urbana, sup. 1978 mq. – via dell'Elettricità 41 – Demolizione Numero protocollo: VE0006208/2019 del 16/01/2019.

Il lotto Rif. 1 confina:

- a nord con i mapp.le 628;

- a sud con i mapp.li 598/597/702/759;

- a est con il mapp.le 759;

- a ovest con il mapp.le 644/628.

2.1.4 La conformità edilizia, catastale ed urbanistica

In entrambe le aree facenti parte del lotto Rif. 1 le sfere esistenti sono state oggetto di demolizione con regolare concessione PG 2015/0021557 del 16/01/2015.

Presso l'Ufficio Tecnico Erariale di Venezia In data 09/01/2019 sono stati depositati i seguenti documenti:

- Tipo Mappale prot. VE0002352 in atti dal 09/01/2019 (All. 2.1c);
- Docfa n. VE0006208/2019 del 16/01/2019 per l'aggiornamento della planimetria (All. 2.1d).

Essendo pertanto verificata la corrispondenza tra l'ultimo titolo autorizzativo depositato presso il Comune di Venezia, la documentazione catastale e lo stato dei luoghi, è possibile dichiarare la conformità edilizia, catastale ed urbanistica del lotto.

2.1.5 La valutazione del bene

Per la stima e la determinazione del valore dell'area si farà riferimento al metodo di stima diretto o sintetico, ovvero il calcolo del prezzo a metro quadrato, applicando un valore di €/mq 80,00 derivante dalle riduzioni come precedentemente descritte.

L'indice di edificabilità dei lotti per le zone industriali portuali di completamento D.1.1a è pari a 1,3 mq/mq.

Al valore come così calcolato verrà successivamente detratto il costo di bonifica del suolo per un'incidenza di €/mq 20,00.

2.1.5.1 Il valore di stima

Aree Urbane

Mapp. 792 e Mapp. 793:

Sup. mq.	1978 x If 1,3 x €/mq. 80,00	= €.	205.712,00
- 10% a garanzia vizi occulti		= €.	20.571,20
- costo per bonifica (€/mq 20,00)		= €.	39560,00

TOTALE VALORE €.

145.580,80

(euro =centoquarantacinquemilacinquecentoottanta/80)

2.2 LOTTO - RIF. 2 TRANSPED

2.2.1 Stato di possesso e atti di provenienza

Il lotto Rif. 2 è pervenuto alla Società in forza di:

A. Atto di conferimento in Società beni aziendali, Not. Giovanni Andreottola di Milano Rep. N.345173/15229 del 20/12/1990, registrato a Milano il 09.01.1990 n. 2084 serie 2V, trascritto a Venezia il 01/06/1993 ai n.ri RG 10360 – RP 7395.

B. Atto di compravendita Not. Giovanni Andreottola di Milano, Rep. n. 379136/17434 del 13/07/1995, registrato a Milano, atti privati il 01/08/1995 n. 15764 serie 2V.

2.2.2 La descrizione del lotto

Il lotto Rif. 2, denominato Transpeed o CV7, era originariamente costituito da un edificio con relativo impianto. Ad oggi l'impianto è stato dismesso e demolito con regolare permesso di demolizione PG 2015/0021557 del 16/01/2015 chiuso con prot. REP_PROV_VE/VE-SUPRO/0019201 del 23/01/2019. Rimane l'edificio in disuso.

Nell'edificio trovano sede: uffici, spogliatoi, opificio, cabine elettriche.

Esso si sviluppa su due piani fuori terra. Le fondazioni sono in c.a. e le murature perimetrali sono in laterizi intonacati e tinteggiati. I serramenti sono in alluminio anodizzato con vetro singolo. La struttura portante è mista in c.a. e carpenteria metallica ed i solai di interpiano sono in lamiera grecata con getto integrativo di calcestruzzo. Le tramezzature interne sono in mattoni pieni e/o forati e sono intonacati e tinteggiati.

Alcune pareti divisorie interne sono in alluminio con pannelli in laminato. I rivestimenti di alcuni locali sono in piastrelle di ceramica, altri in grès e/o linoleum; i controsoffitti sono in gesso.

L'immobile si presenta in stato di notevole degrado.

2.2.3 I confini e gli identificativi catastali

In data 03/01/2019 è stata presentata presso l'Ufficio Tecnico Erariale di Venezia una variazione catastale a seguito della demolizione dell'impianto, che ha comportato il deposito di un Tipo mappale n. 446 del 03.01.2019 (All. 2.2c) con il quale è stato soppresso il mapp. 800 originario e costituito un nuovo mapp. 1968 ente urbano.

In data 18/01/2019 viene depositata DVR con protocollo n. VE0000E2677/2019 con la quale viene soppressa la u.i.u mapp. 800 sub. 3 e costituita la u.i.u mapp. 1968, F1 di mq. 3597 (All. 2.2d).

In data 18/01/2019 viene depositata DVR con protocollo n. VE0029465/2019, con la quale viene attribuito al fabbricato il mapp. 986 sub. 8 (All.2.2e).

Oggi il lotto Rif. 2 risulta così catastalmente identificato:

- CATASTO TERRENI (all. 2.2.a)

* Comune di Venezia, fg. 192, mapp. 1968 – ente urbano, sup. ha 00.35.97.

- CATASTO FABBRICATI (all. 2.2.b)

* ditta: European Vinyls Corporation Italia S.p.a, con sede in Venezia c.f. 03293720821 – proprietà 1/1;

* Comune di Venezia, fg. 192, mapp. 986 sub. 8, z.c. 9, cat. C/2, cl. 1 cons. 680, sup. cat. 679 rendita € 351,19, via dell'Elettricità 39 Marghera;

* Comune di Venezia, fg. 192, mapp. 1968, area urbana, sup. cat. Mq 3597.

Nota bene

Presso l'archivio Vinyls è stato reperito il Tipo Mappale n. 8657 del 1999 (All. 2.2f), dove si vede che il mapp. 800 identificava l'area dell'impianto ed il mapp. 800 sub. 3 identificava il fabbricato.

Oggi l'area dove sorgeva l'impianto è identificata dal mapp. 1968. Mentre il fabbricato ha assunto il mapp. 968 sub. 8.

Sempre nella nuova planimetria catastale il distributivo interno del fabbricato non corrisponde allo stato dei luoghi.

Il lotto Rif 2 confina:

- a nord con i mapp.le 1402;
- a sud con il mapp.le 1466;
- a est con il mapp.le 1446;
- a ovest con il mapp.le 986.

2.2.4 La conformità edilizia, catastale ed urbanistica

Nella perizia dell'arch. Casarin vengono citate varie pratiche edilizie.

- Licenza edilizia n. 644/72 del 07/12/1972;
- Concessione Edilizia n. 658/86 del 25/11/1986;
- Condono n. 2179/85 del 26/01/1996;
- Condono n. 8/31494/02179 del 04/12/1985.

Dalla visione della documentazione presso l'archivio della Vinyls l'unico documento autorizzativo reperito è una licenza del 1968 con allegata relazione tecnica ed elaborato grafico (All. 2.2g). Mentre i due condoni citati dall'Arch. Casarin riguardano altri fabbricati.

Non è pertanto possibile dichiarare la conformità edilizia e catastale, non essendoci la corrispondenza tra lo stato dei luoghi e quanto autorizzato nel 1968.

Ai fini della vendita è necessaria tale regolarizzazione previo deposito di una SCIA in Sanatoria e di una rettifica catastale.

I costi sono forfettariamente stimati come segue:

- costo per la regolarizzazione edilizia forfettari € 10.000,00 comprensivi oneri e costi professionali;
- costo per la rettifica catastale del Docfa n. prot. VE0029465/2019 stimabile in € 600,00 comprensivi oneri e costi professionali;

Costi di regolarizzazione edilizia € 10.600,00

2.2.5 La valutazione del bene

Per l'area urbana verrà applicato un valore di €/mq. 80, con detrazione del costo di bonifica.

Per il fabbricato, oltre alla detrazione del 10% per vizi occulti, verrà applicata una riduzione del valore del 10% in quanto l'immobile necessita di ristrutturazione.

Verranno poi detratti i costi di regolarizzazione e di bonifica.

2.2.5.1 Il valore di stima

Area + Fabbricato

Mapp. 1968

Sup. mq.	3597 x lf 1,3 x €/mq. 80,00	= €.	374.088,00
- costo di bonifica €/mq	20,00	= €.	71.940,00

Mapp. 986 sub. 8:

Sup. Lorda mq.	680 x €/mq. 160,00	= €.	108.800,00
- 10% a garanzia vizi occulti		= €.	10.880,00
- 10% immobile da ristrutturare		= €.	9.792,00
- costi di regolarizzazione edilizia/catastale		= €.	10.600,00
- costi di bonifica €/mq	20,00	= €.	13.600,00

TOTALE VALORE	€.	366.076,00
---------------	----	------------

(euro =trecentosessantaseimilasettantasei/00)

2.3 LOTTO - RIF. 3 – EX BUNKER

2.3.1 Stato di possesso e atti di provenienza

L'unità immobiliare è pervenuta alla Società in forza di:

A. Atto di conferimento in Società beni aziendali, Not. Giovanni Andreottola di Milano Rep. N.345173/15229 del 20/12/1990, registrato a Milano il 09.01.1990 n. 2084 serie 2V, trascritto a Venezia il 01/06/1993 ai n.ri RG 10360 – RP 7395.

Nota bene

L'immobile ex Bunker è costruito interamente su area demaniale e la Società Vinyls ha acquisito un diritto di superficie di natura reale, ma presumibilmente temporaneo e soggetto ad una regolamentazione in ordine alla modificazione, estinzione o cessazione del diritto stesso.

2.3.2 La descrizione del lotto

Trattasi di un fabbricato con tipologia Bunker posto all'interno di un terrapieno con due tunnel di ingresso. Il magazzino, destinato allo stoccaggio di perossidi, è largo ml 7,80 e lungo ml 48,30 ed ha un'altezza di ml 3,50.

La struttura è in c.a., il pavimento è doppio: in calcestruzzo battuto e laterizio con vespaio. La copertura è in capriate di legno e lastre di cemento amianto. Gli infissi sono in ferro con vetro singolo.

Oggi il magazzino si presenta in totale stato di abbandono con una consistente porzione di copertura crollata. Lo stato manutentivo è pessimo.

2.3.3 I confini e gli identificativi catastali

Presso l'Ufficio Tecnico Erariale di Venezia l'immobile ad oggi non risulta censito al Catasto Fabbricati; esso è individuabile solo al catasto Terreni ed identificato come segue:

- CATASTO TERRENI

* ditta: Demanio Pubblico dello Stato – Ramo trasporti e navigazione, c.f. 80008230270, 1000/1000 proprietà.

* Sez. Mc, fg. 192

Mapp. 1533, Fabbr. Urb. da accertare ha. 00.07.34

Mapp. 699/p, INCOLT. STERILE ha 01.83.98

Mapp. 27/p, PRATO, cl. 1, ha 00.20.27, RD. € 12,46 – RA. € 6,28

Mapp. 1394/p, PRATO, cl. 1, ha 00.09.50, RD € 5,84 - RA € 2,94

Mapp. 1406/p, ENTE URBANO, ha 00.03.81.

Il lotto Rif. 3 confina:

- a nord con i mapp.le 1795;

- a sud con il mapp.le 1406;

- a est con il mapp.le 1794;

- a ovest con il mapp.le 1791.

2.3.4 La conformità edilizia, catastale ed urbanistica

Edificato su area demaniale con Licenza Edilizia del 17/11/1967, è stato successivamente oggetto di Sanatoria ai sensi della Legge 47/85, prot. 31494/2179/02 del 26/01/1991 (All. 2.3a).

Ad oggi l'immobile non è accatastato al Catasto Fabbricati ed al catasto terreni è identificato con il mapp. 1533 come fabbricato urbano da accatastare.

Non è pertanto possibile dichiarare la conformità edilizia/catastale.

Per la regolarizzazione è necessario presentare la nuova planimetria catastale, per la quale si ipotizza un costo forfettario comprensivo di oneri e prestazioni professionali pari ad €. 1000,00.

Costi di regolarizzazione € 1000,00

Nota bene

Essendo l'immobile edificato su area demaniale, per la presentazione delle pratiche è necessaria la vidimazione da parte del Demanio.

2.3.5 La valutazione del bene

Ai fini della determinazione del valore di stima, bisogna tenere presente che il Bunker è interamente ricadente all'interno di un'area demaniale e che l'erezione di un manufatto su area demaniale ne determina l'appartenenza a questa in forza del generale principio dell'accessione ex art. 934 c.c. Qualsiasi attività edilizia e di regolarizzazione edilizio/catastale, deve essere vidimata dal Demanio stesso.

A ciò si aggiunge il fatto che, allo stato attuale, il magazzino non è utilizzabile in quanto parzialmente privo della copertura (che risulta crollata). Pertanto il valore di stima di €/mq 160,00 non è applicabile e va ridotto in ragione almeno del 20%.

Al valore di partenza di €/mq. 130,00 andranno applicate ulteriori detrazioni derivanti dalla necessità, ai fini della vendita: di provvedere alla ristrutturazione del bene, alla bonifica dall'amianto (stimata in €/mq. 10,00), alla bonifica del suolo, oltre che alla regolarizzazione catastale.

2.3.5.1 Il valore di stimaFabbricato

Mapp. 1533/699p/27p/1394p/1406p:

Sup. mq.	376,74 x	€/mq. 130,00	= €.	48.976,20
- 10% vizi occulti			= €.	4.897,62
- 10% da ristrutturare			= €.	4.407,86
- costo bonifica amianto €/mq 10,00			= €.	3.767,40
- costi di bonifica €/mq 20,00			= €	7.534,80
- costi di regolarizzazione edilizia/catastale			= €	1.000,00

TOTALE VALORE DI STIMA

= € 27.368,52

(euro =ventisettemilatrecentosessantotto/52)

2.4 LOTTO - RIF. 4 EX IMPIANTO PILOTA n. 203**2.4.1 Stato di possesso e atti di provenienza**

L'unità immobiliare è pervenuta alla Società in forza di:

A. Atto di conferimento in Società beni aziendali, Notaio Giovanni Andreottola di Milano Rep. N.345173/15229 del 20/12/1990, registrato a Milano il 09.01.1990 n. 2084 serie 2V, trascritto a Venezia il 01/06/1993 ai n.ri RG 10360 – RP 7395.

B. Atto di compravendita Notaio Giovanni Andreottola di Milano, Rep. n. 379136/17434 del 13/07/1995, registrato a Milano, atti privati il 01/08/1995 n. 15764 serie 2V.

2.4.2 La descrizione del lotto

L'unità immobiliare, meglio conosciuta come edificio 203, occupa la porzione centrale di un fabbricato di più ampie dimensioni ed era utilizzato come laboratorio e uffici con annesso archivio.

L'edificio è realizzato con struttura portante in c.a, con copertura a falde e infissi esterni in ferro con vetro singolo. Lo stato manutentivo, ad oggi, è mediocre.

2.4.3 I confini e gli identificativi catastali

Presso l'Ufficio Tecnico Erariale di Venezia il lotto rif. 4 risulta catastalmente identificato come segue.

- CATASTO TERRENI

* Sez. Mc, fg. 192 Mapp. 892, ENTE URBANO ha. 00.07.44

- CATASTO FABBRICATI

Al catasto Fabbricati l'u.i.u è identificata:

* ditta: European Vinyls Corporation Italia SPA o in forma abbreviata E.V.C. spa con sede in Venezia, c.f. 03293720821 – 1/1 Proprietario.

* Sez. Mc, fg. 192, Mapp. 821 sub. 2, cat D7, Via Malcontenta, piano terra e primo.

Nota bene

L'immobile, correttamente denunciato al Catasto, ha spazi esterni comuni con altre proprietà di cui non si terrà conto ai fini della stima. La valutazione verrà fatta sulla base della sola superficie commerciale, che si calcola pari a mq. 427,81.

I confini:

- a nord con strada 31;
- a sud con il mapp.le 893;
- a est con il mapp.le 1157;
- a ovest con strada F.

2.4.4 La conformità edilizia, catastale ed urbanistica

Relativamente all'ex impianto pilota 203 sono stata reperite le seguenti pratiche edilizie:

- Concessione in Sanatoria ai sensi della Legge 47/85 prot. 31494/2179/02 del 26.01.91.

- Asseverazione prot. 148472/12558 del 11.11.1996 (all. 2.4.a).

- Asseverazione prot. 4645/1997 per la realizzazione di una passerella con soppalco.

Al momento del sopralluogo lo stato dei luoghi corrisponde sia allo stato autorizzato in Comune che allo stato depositato in Catasto.

È pertanto possibile dichiarare la conformità edilizia.

2.4.5 La valutazione del bene

2.4.5.1 Il valore di stima

Fabbricato

Mapp. 821 sub. 2:

Sup. mq.	427,81 x	€/mq. 160,00	= €.	68.449,60
- 10% vizi occulti			= €.	6.844,96
- 10% da ristrutturare			= €.	6.160,46
- costi di bonifica €/mq 20,00			= €.	8.556,20

TOTALE VALORE DI STIMA

= € 46.887,98

(euro =quarantaseimilaottocentottantasette/98)

2.5 LOTTO - RIF. 5 EX IMPIANTO PILOTA n. 205

2.5.1 Stato di possesso e atti di provenienza

L'unità immobiliare è pervenuta alla Società in forza di:

A. Atto di conferimento in Società beni aziendali, Notaio Giovanni Andreottola di Milano Rep. N.345173/15229 del 20/12/1990, registrato a Milano il 09.01.1990 n. 2084 serie 2V, trascritto a Venezia il 01/06/1993 ai n.ri RG 10360 – RP 7395.

B. Atto di compravendita Notaio Giovanni Andreottola di Milano, Rep. n. 379136/17434 del 13/07/1995, registrato a Milano, atti privati il 01/08/1995 n. 15764 serie 2V.

2.5.2 La descrizione del lotto

L'ex impianto pilota 205 è una porzione di un fabbricato più grande di due piani fuori terra. Attualmente in disuso, un tempo era utilizzato come laboratorio e uffici con annesso archivio, oggi si trova allo stato di rudere con i soli muri perimetrali esistenti.

L'edificio, ha struttura portante in c.a ed infissi esterni in ferro con vetro singolo.

Il tetto, un tempo a falde, è interamente crollato.

Lo stato manutentivo è pertanto pessimo.

2.5.3 I confini e gli identificativi catastali

Presso l'Ufficio Tecnico Erariale di Venezia il lotto rif. 5 risulta catastalmente identificato come segue:

- CATASTO TERRENI

* Sez. Mc, fg. 192 Mapp. 893, ENTE URBANO ha. 00.09.29

- CATASTO FABBRICATI

Al catasto Fabbricati l'u.i.u è identificata:

* ditta: **European Vinyls Corporation Italia SPA o in forma abbreviata E.V.C. spa con sede in Venezia, c.f. 03293720821 – 1/1 Proprietario.**

* Sez. Mc, fg. 192, Mapp. 822 sub. 1, cat D7, Via Malcontenta, piano terra e primo.

Nota bene

L'immobile, correttamente denunciato al Catasto, ha spazi esterni comuni con altre proprietà di cui non si terrà conto ai fini della stima. La valutazione verrà fatta sulla base della sola superficie commerciale, che si calcola pari a mq. 650,00.

I confini:

- a nord con strada 31;
- a sud con il mapp.le 893;
- a est con il mapp.le 1157;
- a ovest con strada F.

2.5.4 La conformità edilizia, catastale ed urbanistica

In archivio della ditta sono stata reperite le seguenti pratiche edilizia:

- Concessione in Sanatoria ai sensi della Legge 47/85 prot. 31494/2179/02 del 26.01.91 (all. 2.5a).
- Asseverazione prot. 148472/12558 del 11.11.1996.
- Asseverazione prot. 035670/97 per cambio d'uso e variante. La pratica è stata oggetto di rinuncia con prot. 073196/ME/97 del 06.06.1995 (all. 2.5b).

Pertanto l'ultimo stato autorizzato è quello come rappresentato dalla concessione in sanatoria del 1991.

Essendoci la corrispondenza tra quanto concesso, lo stato dei luoghi e la planimetria catastale, è possibile dichiarare la conformità edilizia.

2.5.5 La valutazione del bene

2.5.5.1 Il valore di stima

Fabbricato

Mapp. 822 sub. 1:

Sup. Lorda mq. 650	x	€/mq. 160,00	= €.	104.000,00
- 10% vizi occulti			= €.	10.400,00
- 10% da ristrutturare			= €.	9.360,00
- costi di bonifica €/mq 20,00			= €.	13.000,00

TOTALE VALORE

€. 71.240,00

(euro =settantunmiladuecentoquaranta/00)

2.6 LOTTO - RIF. 6 EX IMPIANTO PILOTA

2.6.1 Stato di possesso e atti di provenienza

L'unità immobiliare è pervenuta alla Società in forza di:

A. Atto di conferimento in Società beni aziendali, Notaio Giovanni Andreottola di Milano Rep. N.345173/15229 del 20/12/1990, registrato a Milano il 09.01.1990 n. 2084 serie 2V, trascritto a Venezia il 01/06/1993 ai n.ri RG 10360 – RP 7395.

B. Atto di compravendita Notaio Giovanni Andreottola di Milano, Rep. n. 379136/17434 del 13/07/1995, registrato a Milano, atti privati il 01/08/1995 n. 15764 serie 2V.

2.6.2 La descrizione del lotto

Trattasi di un'area di forma rettangolare asfaltata e delimitata da un cordolo un tempo destinato a deposito dei carrelli CVM.

2.6.3 I confini e gli identificativi catastali

Presso l'Ufficio Tecnico Erariale di Venezia non c'è corrispondenza tra il catasto terreni e fabbricati. Al catasto terreni il lotto risulta ricadente in parte nel mapp. 801 (ente urbano di mq. 9,33) ed in parte nel mapp. 370 (ente urbano di mq. 73,80).

- CATASTO TERRENI

* Sez. Mc, fg. 192	Mapp. 801 – ENTE URBANO	sup. 00.09.33
	Mapp. 370 – ENTE URBANO	sup. 00.73.80

- CATASTO FABBRICATI

* Sez. Mc, fg. 192	Mapp. 370 sub. 17 cat. Nc., rendita nc.
--------------------	---

Il lotto Rif. 3 confina:

- a nord con i mapp.le 801;
- a sud con il mapp.le 1628;
- a est con strada;
- a ovest con il mapp.le 801.

Presso l'ufficio Tecnico Erariale, nonostante l'unità immobiliare sia accatastata al catasto fabbricati, manca la planimetria.

2.6.4 La conformità edilizia, catastale ed urbanistica

Non è possibile dichiarare la regolarità edilizia, in quanto il lotto non è correttamente accatastato.

Per la regolarizzazione si rende necessario il deposito presso il Catasto della planimetria catastale, il cui costo si stima forfettariamente in € 1.000,00 comprensivo di onere e prestazioni professionali.

Costo di regolarizzazione catastale € 1.000,00

2.6.5 La valutazione del bene

Per la valutazione del rif. 6, non essendo depositata alcuna planimetria catastale, si considereranno i mq come dichiarati in sede di compravendita ovvero pari a mq. 177,00. Per il calcolo del valore di stima, date le dimensioni del lotto, si ritiene equo applicare un valore di €/mq. 80,00. Al valore come calcolato andrà poi detratto il costo della bonifica ed il costo di regolarizzazione catastale.

2.6.5.1 Il valore di stima

Fabbricato

Mapp. 370 sub. 17:

Sup. Lorda	mq. 177x lf 1,3 x €/mq. 80,00	= €.	18.408,00
- 10% vizi occulti		= €.	1.840,80
- costi di bonifica €/mq. 20,00		= €.	3.540,00
- costi di regolarizzazione catastale		= €.	1.000,00

TOTALE VALORE

€ 12.027,20

(euro =dodicimilaventisette/20)

2.7 LOTTO - RIF. 7 APPENDICE IMPIANTO CV 24-25

2.7.1 Stato di possesso e atti di provenienza

Il lotto Rif. 7 è pervenuto alla Società in forza di:

A. Atto di conferimento in Società beni aziendali, Notaio Giovanni Andreottola di Milano Rep. N.345173/15229 del 20/12/1990, registrato a Milano il 09.01.1990 n. 2084 serie 2V, trascritto a Venezia il 01/06/1993 ai n.ri RG 10360 – RP 7395.

B. Atto di compravendita Notaio Giovanni Andreottola di Milano, Rep. n. 379136/17434 del 13/07/1995, registrato a Milano, atti privati il 01/08/1995 n. 15764 serie 2V

2.7.2 La descrizione del lotto

Trattasi di un'area dove si trovava un serbatoio identificato come gasometro D24113, realizzato su invaso di contenimento in calcestruzzo. Il serbatoio è stato oggetto di demolizione con regolare pratica edilizia n. 2015/0021557 del 16.01.2015, pratica conclusa con prot. REP_PROV_VE/VE-SUPRO/0019201 del 23/01/2019.

2.7.3 I Confini e gli identificativi catastali

Presso l'Ufficio Tecnico Erariale di Venezia è stata depositata regolare planimetria catastale. Mancando la corrispondenza tra catasto terreni e fabbricati ed a seguito della demolizione dell'impianto, sono stati depositati:

- Tipo Mappale prot. 436 del 17/01/2019: l'**originario** mapp. 928 viene soppresso e sostituito dal mapp. 1967.

- Docfa prot. VE0006207 del 03/01/2019 con il quale viene soppressa l'u.i.u identificata dal mapp. 826 e ricostituita con il mapp. 1967.

Ad oggi il lotto Rif. 7 risulta così catastalmente identificato:

- **CATASTO TERRENI (All. 2.7a)**

* Comune di Venezia, sezione H, fg. 192, mapp. 1967 – ente urbano, sup. ha 00.14.00;

- **CATASTO FABBRICATI (All. 2.7b)**

* **ditta: European Vinyls Corporation Italia SPA o in forma abbreviata E.V.C. spa con sede in Venezia, c.f. 03293720821 – 1/1 Proprietario.**

*Comune di Venezia, fg. 192, mapp. 1967 – F1 area urbana, sup. 1400 mq. – via dell'Elettricità 41 – Demolizione Numero protocollo: VE0006207/2019 del 17/01/2019

Il lotto Rif. 1 confina:

- a nord con i mapp.le 628;

- a sud con i mapp.li 598/597/702/759;

- a est con il mapp.le 759;

- a ovest con il mapp.le 644/62

2.7.4 La conformità edilizia, catastale ed urbanistica

Presso l'archivio della Società sono state reperite delle pratiche autorizzative dei VV.FF., dalle quale si evince che l'impianto collocato nel lotto era stato autorizzato nel 1969 (All. 2.7e).

Nel 2015, l'impianto è stato demolito con regolare autorizzazione PG 2015/0021557 del 16/01/2015.

Nel 2019 sono stati depositati presso l'Ufficio tecnico erariale di Venezia:

- Tipo Mappale prot. 436 del 17/01/2019: l'**originario** mapp. 928 viene soppresso e sostituito dal mapp. 1967(All. 2.7c).
- Docfa prot. VE0006207 del 03/01/2019 con il quale viene soppressa l'u.i.u identificata dal mapp. 826 e ricostituita con il mapp. 1967 (All. 2.7d).

Essendo lo stato dei luoghi conforme allo stato autorizzato e catastale, è possibile dichiarare la conformità edilizia.

2.7.5 La valutazione del bene

2.7.5.1 Il valore di stima

Fabbricato

Mapp. 1967 – area urbana:

Sup. Lorda mq. 1400 x lf 1,3 x €/mq. 80,00	= €.	145.600,00
- 10% vizi occulti	= €.	14.560,00
- costi di bonifica €/mq. 20,00	= €.	28.000,00
<hr/>		
TOTALE VALORE		€. 103.040,00
		(euro =centotremilaquaranta/00)

2.8 LOTTO - RIF. 8 EX CV24-25

2.8.1 Stato di possesso e atti di provenienza

Fanno parte del lotto rif. 8 quattro u.i.u pervenute alla Società in forza di:

A. Atto di conferimento in Società beni aziendali, Notaio Giovanni Andreottola di Milano Rep. N.345173/15229 del 20/12/1990, registrato a Milano il 09.01.1990 n. 2084 serie 2V, trascritto a Venezia il 01/06/1993 ai n.ri RG 10360 – RP 7395.

B. Atto di compravendita Notaio Giovanni Andreottola di Milano, Rep. n. 379136/17434 del 13/07/1995, registrato a Milano, atti privati il 01/08/1995 n. 15764 serie 2V.

2.8.2 La descrizione del lotto

Le unità immobiliari facenti parte del lotto rif. 8 sono n. 4 edifici adibiti a diversi usi (all. 2.8a):

- rif. 8.1: cabina elettrica n. 45;
- rif. 8.2: magazzino perossidi;
- rif. 8,3: fabbricato adibito ad uffici e magazzini di 4 piani fuori terra;
- rif. 8.4: cabina elettrica n. 46.

Tutti i fabbricati hanno caratteristiche simili con struttura in c.a. e tamponamento in muratura, copertura piana, ad eccezione del rif. 8.2 (magazzino perossidi) che ha tetto a falde ad oggi crollato.

Nello scoperto di pertinenza si trovavano gli impianti che sono stati oggetto di demolizione con autorizzazione PG 2015/0021557 del 16/01/2015.

Tutti gli edifici risultano autorizzati con regolare Licenza Edilizia n. 39 del 1972.

2.8.3 I Confini e gli identificativi catastali

Ante 2019 il rif. 8 catastalmente era identificato come segue:

- CATASTO TERRENI

- * fg. 6 mapp. 808 – ente urbano - ha 00 71 01;
- * fg. 6 mapp. 809 – ente urbano - ha 00 64 15;
- * fg. 192 mapp. 990 – ente urbano – ha 00 01 10;
- * fg. 192 mapp. 991 – ente urbano – ha 00 04 05.
- * fg. 6 mapp. 1969 – ente urbano - ha 01 87 30

- CATASTO FABBRICATI

* ditta: **European Vinyls Corporation Italia SPA o in forma abbreviata E.V.C. spa con sede in Venezia, c.f. 03293720821 – 1/1 Proprietario.**

- * fg. 6 mapp. 827 sub 1 graffato
mapp. 370 sub. 22, cat. D7 rendita €. 82.633,10

In data 2021, a seguito della demolizione degli impianti, il rif. 8 viene aggiornato con la presentazione del Tipo Mappale n. 447 del 03.01.2019 (all.2.8b) e del Docfa VE0108023 del 22/02/2021 (all. 2.8c).

In base alle nuove pratiche i nuovi identificativi catastali e i mappali di proprietà del rif. 8 sono:

- CATASTO TERRENI (all. 2.8a):

- * fg. 192 mapp. 812 – ente urbano – ha 01 87 30;
- * fg. 192 mapp. 808 – ente urbano – ha 00 71 01;
- * fg. 192 mapp. 809 – ente urbano – ha 00 64 15;
- * fg. 192 mapp. 990 – ente urbano – ha 00 01 10;

* fg. 192 mapp. 991 – ente urbano – ha 00 04 05.

- CATASTO FABBRICATI

* fg. 192, mapp. 370 sub. 24, graffato al mapp. 827 sub. 3, z.c. 9, D/7, cons. 1705, r.c 82.633,10, via Dell'Elettricità n. 41.

2.8.4 La conformità edilizia, catastale ed urbanistica

FABBRICATI

Tutti gli edifici risultano autorizzati con regolare Licenza Edilizia n. 39 del 1972 (All. 2.8d). Dal sopralluogo effettuato, lo scrivente ha verificato che il distributivo interno corrisponde a quanto autorizzato con LE del 1972 ed allo stato dei luoghi come accatastato.

E' pertanto possibile dichiarare la conformità edilizia e catastale.

2.8.5 La valutazione del bene

2.8.5.1 Il valore di stima

Fabbricato

Rif. 8.1: Sup. Lorda	mq. 206,00	x €/mq. 160,00	= €.	32.960,00
Rif. 8.2: Sup. Lorda	mq. 58,50	x €/mq. 160,00	= €.	9.360,00
Rif. 8.3: Sup. Lorda	mq. 1490,00	x €/mq. 160,00	= €.	238.400,00
Rif. 8.4: Sup. Lorda	mq. 447,00	x €/mq. 160,00	= €.	71.520,00
- 10% vizi occulti			= €.	35.224,00

Area urbana mapp.li 812 – 808 – 809 – 990 - 991

Sup. area mq. 18730,00 x 1,3 x €/mq. 80,00	= €.	1.947920,00
Sup. area mq. 6415,00 x 1,3 x €/mq. 80,00	= €.	667.160,00
Sup. area mq. 7101,00 x 1,3 x €/mq. 80,00	= €.	738.504,00
Sup. area mq. 110,00 x 1,3 x €/mq. 80,00	= €.	11.440,00
Sup. area mq. 405,00 x 1,3 x €/mq. 80,00	= €.	42.120,00
- costi di bonifica €/mq. 20,00	=€.	655.220,00

TOTALE VALORE € 3.068.940,00

(euro =tremilionisessantottomilanovecentoquaranta/00)

2.9 LOTTO - RIF. 9 EX CV24-25

2.9.1 Stato di possesso e atti di provenienza

A. Atto di conferimento in Società beni aziendali, Notaio Giovanni Andreottola di Milano Rep. N.345173/15229 del 20/12/1990, registrato a Milano il 09.01.1990 n. 2084 serie 2V, trascritto a Venezia il 01/06/1993 ai n.ri RG 10360 – RP 7395.

B. Atto di compravendita Notaio Giovanni Andreottola di Milano, Rep. n. 379136/17434 del 13/07/1995, registrato a Milano, atti privati il 01/08/1995 n. 15764 serie 2V.

2.9.2 La descrizione del lotto

Si tratta di area di proprietà Demaniale, su cui la Società ha acquisito un diritto di superficie e realizzato impianti ad oggi demoliti. L'area demaniale identificata rif. 9 ricade all'interno dell'area di proprietà identificata rif. 8.

2.9.3 I Confini e gli identificativi catastali

Presso l'Ufficio Tecnico Erariale di Venezia non c'è corrispondenza tra il catasto terreni e fabbricati.

- CATASTO TERRENI

* Sez. Mc, fg. 192, Mapp. 740 – incolt. Ster. sup. 00.31.66.

- CATASTO FABBRICATI (All. 2.9a)

* ditta:

- Demanio Pubblico dello Stato – ramo trasporti e navigazione – c.f. 80008230270 - prop. per l'area;

- European Vinyls Corporation spa o in forma abbreviata E.V.C spa con sede in Venezia, c.f. 03293720821 – proprietà superficaria:

* fg. 192, Mapp. 827 sub. 2, z.c. 9, cat. D7, rendita € 3.615,20, via dell'Elettricità 41.

Nota bene: classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (d. m. 701/94); di stadio proviene per variazione territoriale dal foglio mc/6 del comune di Venezia sezione Mestre.

Il lotto Rif. 9 confina:

- a nord con i mapp. 1456,1389, 1457;

- a sud con i mapp. 1444, 1445;

- a est con i mapp. 990, 991;

- a ovest con il mapp.le 1445.

2.9.4 La conformità edilizia, catastale ed urbanistica

Per il rif. 9 è stata depositata planimetria catastale per la determinazione della rendita. Prot. D02761 del 21/12/1999 nella quale viene rappresentato solo il sedime degli impianti,

che sono stati demoliti con regolare autorizzazione prot. PG 2015/0021557 del 16/01/2015.

Alla data attuale non risulta depositata una planimetria catastale aggiornata, **si ritiene pertanto di non dichiarare la conformità**. Si segnala inoltre che, essendo il lotto di proprietà demaniale, per la presentazione della variazione catastale è necessaria la vidimazione da parte del Demanio.

2.9.5 La valutazione del bene

Trattandosi di area di proprietà demaniale si ritiene di non attribuire alcun valore di stima.

2.10 LOTTO - RIF. 10 EX CV24-25

2.10.1 Stato di possesso e atti di provenienza

A. Atto di conferimento in Società beni aziendali, Notaio Giovanni Andreottola di Milano Rep. N.345173/15229 del 20/12/1990, registrato a Milano il 09.01.1990 n. 2084 serie 2V, trascritto a Venezia il 01/06/1993 ai n.ri RG 10360 – RP 7395.

B. Atto di compravendita Notaio Giovanni Andreottola di Milano, Rep. n. 379136/17434 del 13/07/1995, registrato a Milano, atti privati il 01/08/1995 n. 15764 serie 2V.

2.10.2 La descrizione del lotto

Trattasi di officina elettro-strumentale posta all'interno dell'impianto CV24-25, costituita da un solo piano fuori terra di forma rettangolare con struttura portante in c.a. e pareti di tamponamento in muratura. La copertura è piana. Gli infissi esterni sono in alluminio con vetro singolo. All'interno sono presenti uffici e archivio della società.

Lo stato di manutenzione è discreto.

2.10.3 I Confini e gli identificativi catastali

Presso l'Ufficio Tecnico Erariale di Venezia l'immobile risulta identificato come segue:

- CATASTO TERRENI

* fg. 192 mapp. 929 – ente urbano – ha 00 07 50

- CATASTO FABBRICATI (all. 2.10a)

* fg. 192 mapp. 812 sub. 2, z.c. 9, cat. D/7, rendita € 2.065,83, VIA Dell'Elettricità n. 41, piano terra.

Il lotto Rif. 10 confina:

- a nord con i mapp. 812;

- a sud con i mapp. 1444;

- a est con i mapp. 812;
- a ovest con il mapp.le 812.

2.10.4 La conformità edilizia, catastale ed urbanistica

L'edificio è stato edificato con L.E 519/1973 (all. 2.10b).

Lo stato dei luoghi corrisponde a quanto autorizzato, pertanto è possibile dichiarare la conformità edilizia/catastale.

2.10.5 La valutazione del bene

Il rif. 10 è costituito da un edificio ed una porzione di scoperto esclusivo.

2.10.5.1 Il valore di stima

Fabbricato

Mapp. 812:

Sup. Lorda	mq. 218,57 x € /mq. 160,00	= €.	34.971,20
- 10% vizi occulti		= €.	3.497,12

Area scoperta

Sup.	mq. 750,00 x 1,3 x € /mq. 80,00	= €.	78.000,00
- costi di bonifica	€ /mq. 20,00	= €.	15.000,00

TOTALE VALORE € 94.474,08

(euro = novantaquattromilaquattrocentosettantaquattro/08)

2.11 LOTTO - RIF. 11 – LS2

2.11.1 Stato di possesso e atti di provenienza

A. Atto di conferimento in Società beni aziendali, Notaio Giovanni Andreottola di Milano Rep. N.345173/15229 del 20/12/1990, registrato a Milano il 09.01.1990 n. 2084 serie 2V, trascritto a Venezia il 01/06/1993 ai n.ri RG 10360 – RP 7395.

B. Atto di compravendita Notaio Giovanni Andreottola di Milano, Rep. n. 379136/17434 del 13/07/1995, registrato a Milano, atti privati il 01/08/1995 n. 15764 serie 2V.

2.11.2 La descrizione del lotto

Il Rif. 11 è un fabbricato multifunzionale ad uso: laboratorio, magazzino, uffici, archivio e centro ricerche ed è identificato dalla sigla CER-LS2. Il fabbricato è di forma rettangolare, ha fondazioni su pali infissi in cemento centrifugato e si sviluppa su tre piani fuori terra. Ha struttura portante in c.a semplice con solaio di copertura in cemento armato pre-

teso. Il fabbricato ha accessi plurimi. Gli infissi esterni sono in acciaio verniciato; i davanzali in graniglia di cemento; i pavimenti interni sono in grès rosso; le tramezze interne sono in parte in muratura, in parte in pannelli prefabbricati.

2.11.3 I Confini e gli identificativi catastali

Presso l'Ufficio Tecnico Erariale di Venezia l'immobile risulta identificato come segue:

- CATASTO TERRENI (all. 2.11a)

* fg. 192 mapp. 930 – ente urbano – ha 00 71 50

- CATASTO FABBRICATI (all. 2.11b)

* ditta: **European Vinyls Corporation Italia SPA o in forma abbreviata E.V.C. spa con sede in Venezia, c.f. 03293720821 – 1/1 Proprietario.**

* fg. 192 mapp. 828, Z.C. 9, cat. D7, rendita € 63.007,74

Nota bene: la planimetria, depositata al catasto di Venezia con prot. D02755 del 21/12/1999, riporta il solo sedime del fabbricato, ma non il distributivo interno.

Si rende pertanto necessario il deposito di una nuova planimetria.

Il rif. 11 confina:

- a nord con il mapp. 1009;

- a sud con il mapp. 813;

- a est con il mapp. 1446;

- a ovest con il mapp. 813.

2.11.4 La conformità edilizia, catastale ed urbanistica

L'edificio è stato edificato con L.E 576 del 1972 (all. 2.11c). Nel 1996 viene depositata una D.I.A per modifiche interne (All. 2.11d) e nel 1998 viene rilasciata una concessione edilizia per la realizzazione di un soppalco interno (All. 2.11e).

Lo stato dei luoghi non corrisponde all'ultimo stato autorizzato per piccole difformità interne e, a livello catastale, non esiste una planimetria aggiornata con il distributivo interno.

Non è pertanto possibile dichiarare la conformità edilizia/catastale. per il cui ottenimento è necessario presentare SCIA in sanatoria e nuovo accatastamento.

I costi di regolarizzazione sono quantificabili forfettariamente in € 10.000,00 comprensivi di oneri e spese professionali.

Costi di regolarizzazione € 10.000,00

2.11.5 La valutazione del bene

Il lotto su cui sorge il fabbricato ha una superficie di mq. 7150,00, con una superficie coperta di circa mq. 3400 che si sviluppa su tre piani.

Per la determinazione del valore di stima verrà attribuito un valore diverso alla superficie coperta di ogni piano essendo la destinazione d'uso diversificata (uffici, laboratori, magazzini, depositi) come anche lo stato di manutenzione e la dotazione di impianti.

La superficie del piano terra verrà quindi moltiplicata per un coefficiente pari a 1; la superficie del piano secondo verrà ridotta di un coefficiente pari a 0,6 (compatibile con la destinazione d'uso); il piano terzo verrà considerato solo per la parte sopralcata in struttura prefabbricata adibita ad uffici. Alla superficie così calcolata pari a mq. 6013,20 verranno poi detratti i costi di regolarizzazione e la percentuale per vizi occulti. Verrà poi attribuito un valore anche alla porzione scoperta, a cui andranno applicati i costi di bonifica.

2.11.5.1 Il valore di stima

Fabbricato

Mapp. 828:

Sup. Lorda	mq. 6013,20x	€/mq. 160,00	= €.	962.112,00
- 10% vizi occulti			= €.	96.211,20
- costi di regolarizzazione catastale			= €.	10.000,00

Area scoperta

Mq. 7150,00 x 1,3 X	€/mq. 80,00	= €.	743.600,00
- costi di bonifica	€/mq. 20,00	= €.	143.000,00

TOTALE VALORE € 1.456.500,80

(euro = un milione quattrocentocinquantesimilacinquecento/80)

2.12 LOTTO - RIF. 12 EX D/044

2.12.1 Stato di possesso e atti di provenienza

A. Atto di conferimento in Società beni aziendali, Notaio Giovanni Andreottola di Milano Rep. N.345173/15229 del 20/12/1990, registrato a Milano il 09.01.1990 n. 2084 serie 2V, trascritto a Venezia il 01/06/1993 ai n.ri RG 10360 – RP 7395.

B. Atto di compravendita Notaio Giovanni Andreottola di Milano, Rep. n. 379136/17434 del 13/07/1995, registrato a Milano, atti privati il 01/08/1995 n. 15764 serie 2V.

2.12.2 La descrizione del lotto

Il rif. 12 è un'area urbana in cui si trovava un serbatoio ad oggi demolito con regolare autorizzazione prot. PG 2015/0021557 del 16/01/2015.

2.12.3 I Confini e gli identificativi catastali

Presso l'Ufficio Tecnico Erariale di Venezia l'immobile risulta identificato come segue:

- CATASTO TERRENI (all. 2.12a)

* fg. 192 mapp. 1966 – ente urbano – ha 00 27 38

- CATASTO FABBRICATI (all. 2.12b)

* ditta: **European Vinyls Corporation Italia SPA o in forma abbreviata E.V.C. spa con sede in Venezia, c.f. 03293720821 – 1/1 Proprietario.**

* fg. 192 mapp. 1966 – area urbana – mq 2738

Il rif. 12 confina:

- a nord con il mapp. 1620

- a sud con strada;

- a est con strada;

- a ovest con il mapp. 1165.

2.12.4 La conformità edilizia, catastale ed urbanistica

L'impianto è stato demolito con autorizzazione prot. PG 2015/0021557 del 16/01/2015 (pratica chiusa con prot. REP_PROV_VE/VE-SUPRO/0019201 del 23/01/2019) ed è stato depositato l'aggiornamento catastale, con deposito sia del tipo mappale che della nuova planimetria catastale:

- T.M n. 437 del 03/01/2019, con cui è stato soppresso il mapp. 820 e costituito il mapp. 1966, ente urbano di ha 00 27 38;

- DOCFA Prot. n. VE0006206 del 17/01/2019, con cui è stato attribuito all'area il mapp. 1966, area urbana di mq. 2738.

È pertanto possibile dichiarare la conformità edilizia/catastale.

2.12.5 La valutazione del bene

2.12.5.1 Il valore di stima

Aree Urbane

Mapp. 1966:

Sup. mq.	2738 x lf 1,3 x €/mq. 80,00	= €.	284.752,00
- 10% vizi occulti		= €.	28.475,20
- costo per bonifica €/mq. 20,00		= €.	54.760,00

TOTALE VALORE

€. 201.516,80

(euro = duecentounmilacinquecentosedici/80)

2.13 LOTTO - RIF. 13 EX TORCE CV22-23

2.13.1 Stato di possesso e atti di provenienza

A. Atto di conferimento in Società beni aziendali, Notaio Giovanni Andreottola di Milano Rep. N.345173/15229 del 20/12/1990, registrato a Milano il 09.01.1990 n. 2084 serie 2V, trascritto a Venezia il 01/06/1993 ai n.ri RG 10360 – RP 7395.

B. Atto di compravendita Notaio Giovanni Andreottola di Milano, Rep. n. 379136/17434 del 13/07/1995, registrato a Milano, atti privati il 01/08/1995 n. 15764 serie 2V.

2.13.2 La descrizione del lotto

Il rif. 13 è un'area urbana in cui si trovavano due torce di pertinenza degli impianti CV22/23 e CV24/25 ad oggi demolite con regolare autorizzazione prot. PG 2015/0021557 del 16/01/2015 (pratica chiusa con prot. REP_PROV_VE/VE-SUPRO/0019201 del 23/01/2019).

2.13.3 I Confini e gli identificativi catastali

Presso l'Ufficio Tecnico Erariale di Venezia l'immobile risulta identificato come segue:

- CATASTO TERRENI (all. 2.13a)

* fg. 193 mapp. 425- ente urbano – ha 01 20 00

- CATASTO FABBRICATI (all. 2.13b)

* ditta: **European Vinyls Corporation Italia SPA** o in forma abbreviata **E.V.C. spa con sede in Venezia, c.f. 03293720821 – 1/1 Proprietario.**

* fg. 192 mapp. 425 – area urbana – mq 12000.

Il rif. 13 confina:

- a nord con il mapp. 645, 646;

- a sud con mapp. 527;

- a est con 423;

- a ovest con mapp. 712.

2.13.4 La conformità edilizia, catastale ed urbanistica

L'impianto è stato demolito con autorizzazione prot. PG 2015/0021557 del 16/01/2015, ed è stato depositato l'aggiornamento catastale, con deposito sia del tipo mappale che della nuova planimetria catastale:

- T.M n. 10243 del 13/03/2019 (all. 2.13.c), con cui è stato soppresso il mapp. graffato 424 – 425 – 435 e costituito il mapp. 425, ente urbano di ha 01 20 00;

- DOCFA Prot. n. VE0027738 del 13/03/2019 (all. 2.13d), con cui è stato attribuito il mapp. 425, cat. F1, consistenza mq. 12000.

È pertanto possibile dichiarare la conformità edilizia e catastale.

2.13.5 La valutazione del bene

2.13.5.1 Il valore di stima

Aree Urbane

Mapp. 425:

Sup. mq.	12000 x lf 1,3 x €/mq. 80,00	= €.	1.248.000,00
- 10% vizi occulti		= €.	124.800,00
- costo per bonifica €/mq. 20,00		= €.	240.000,00

TOTALE VALORE **€. 883.200,00**
 (euro =ottocentoottantatremiladuecento/00)

2.14 LOTTO - RIF. 14 EX ZONA 800

2.14.1 Stato di possesso e atti di provenienza

A. Atto di conferimento in Società beni aziendali, Notaio Giovanni Andreottola di Milano Rep. N.345173/15229 del 20/12/1990, registrato a Milano il 09.01.1990 n. 2084 serie 2V, trascritto a Venezia il 01/06/1993 ai n.ri RG 10360 – RP 7395.

B. Atto di compravendita Notaio Giovanni Andreottola di Milano, Rep. n. 379136/17434 del 13/07/1995, registrato a Milano, atti privati il 01/08/1995 n. 15764 serie 2V.

2.14.2 La descrizione del lotto

Il rif. 14 è un'area urbana un tempo destinata ad un impianto, che non corrisponde all'area come individuata dall'Arch. Casarin, bensì è l'area confinante. Oggi l'impianto è stato demolito con regolare autorizzazione prot. PG 2015/0021557 del 16/01/2015 (pratica chiusa con prot. REP_PROV_VE/VE-SUPRO/0019201 del 23/01/2019).

2.14.3 I Confini e gli identificativi catastali

Presso l'Ufficio Tecnico Erariale di Venezia l'immobile risulta identificato come segue:

- CATASTO TERRENI (all. 2.14a)

* fg. 193 mapp. 459- ente urbano – ha 00 07 20

- CATASTO FABBRICATI (all. 2.14b)

* ditta: **European Vinyls Corporation Italia SPA** o in forma abbreviata **E.V.C. spa** con sede in Venezia, c.f. 03293720821 – 1/1 Proprietario.

* fg. 193 mapp. 4 sub. 21, z.c. 9, cat. D7, rendita 516,46.

Il rif. 13 confina:

- a nord con il mapp. 423;

- a sud con mapp. 527;

- a est con 536;
- a ovest con mapp. 423.

2.14.4 La conformità edilizia, catastale ed urbanistica

L'impianto è stato demolito con regolare autorizzazione prot. PG 2015/0021557 del 16/01/2015 (pratica chiusa con prot. REP_PROV_VE/VE-SUPRO/0019201 del 23/01/2019); dal punto di vista autorizzativo l'area è in regola.

Ad oggi manca l'aggiornamento catastale.

La planimetria, depositata presso l'Ufficio Tecnico Erariale con prot. D02762 del 21/12/1999, vede ancora l'impianto insistente nel lotto.

Sarà pertanto necessario depositare la planimetria di aggiornamento.

Per questo motivo **non è possibile dichiarare la conformità edilizia/catastale**, ovvero il nuovo Docfa, per cui si stima un costo forfettario comprensivo di oneri e prestazioni professionali pari a € 1.000,00.

Costo di regolarizzazione € 1.000,00

2.14.5 La valutazione del bene

2.14.5.1 Il valore di stima

Fabbricato

Mapp. 4 sub. 21:

Sup. mq.	720,00 x lf 1,3 x €/mq. 80,00	= €.	74.880,00
- 10% vizi occulti		= €.	7.488,00
- costo per bonifica €/mq. 20,00		= €.	14.400,00
- costo per regolarizzazione edilizia/catastale		= €.	1000,00

TOTALE VALORE	€. 51.992,00
---------------	--------------

(euro =cinquantunmilanovecentonovantadue/00)

2.15 LOTTO - RIF. 15 EX CV 22-23

2.15.1 Stato di possesso e atti di provenienza

A. Atto di conferimento in Società beni aziendali, Notaio Giovanni Andreottola di Milano Rep. N.345173/15229 del 20/12/1990, registrato a Milano il 09.01.1990 n. 2084 serie 2V, trascritto a Venezia il 01/06/1993 ai n.ri RG 10360 – RP 7395.

B. Atto di compravendita Notaio Giovanni Andreottola di Milano, Rep. n. 379136/17434 del 13/07/1995, registrato a Milano, atti privati il 01/08/1995 n. 15764 serie 2V.

2.15.2 La descrizione del lotto

Trattasi di area costituita da impianti e da due edifici: uno adibito a cabina elettrica (identificata con il n. C43), l'altro adibito ad uffici con sala quadri.

Entrambi gli edifici sono ad un piano e di forma rettangolare. La struttura portante è in telaio di c.a. con tamponamenti in muratura. La copertura è piana e gli infissi esterni sono in ferro ed alluminio.

Internamente al lotto si trova poi un'area, identificata dal Rif. 16, che è di proprietà demaniale.

2.15.3 I Confini e gli identificativi catastali

Presso l'Ufficio Tecnico Erariale di Venezia gli immobili risultano identificati come segue:

- CATASTO TERRENI (all. 2.15a)

* fg. 193 mapp. 420 – ente urbano – ha 01 76 00

* fg. 193 mapp. 421 – ente urbano - ha 01 18 20

* fg. 193 mapp. 460 – ente urbano – ha 00 06 40

* fg. 193 mapp. 461 – ente urbano – ha 00 04 50

- CATASTO FABBRICATI (all. 2.15b)

* ditta: **European Vinyls Corporation Italia SPA o in forma abbreviata E.V.C. spa con sede in Venezia, c.f. 03293720821 – 1/1 Proprietario.**

* fg. 193 mapp. 4 sub. 30

Mapp. 420 sub. 4

Mapp. 420 sub. 5, z.c. 9, cat. D7, rendita € 6.700,00.

Il rif. 15 confina:

- a nord con il mapp. 734;

- a sud con il mapp. 760;

- a est con i mapp.li 760,46,461,647,736,653;

- a ovest con il mapp. 735.

2.15.4 La conformità edilizia, catastale ed urbanistica

Gli immobili sono stati edificati con Licenza Edilizia n. 8/1393/1971 (all. 2.15c).

Nel 2015, a seguito della demolizione degli impianti, viene presentata la richiesta di autorizzazione con prot. PG 2015/0021557 del 16/01/2015, chiusa con prot. REP_PROV_VE/VE-SUPRO/0019201 del 23/01/2019.

All'interno del lotto mapp. 420 sono effettivamente costruiti n. 3 fabbricati: la cabina elettrica, l'edificio adibito ad uffici ed un terzo fabbricato adibito a sala, wc e deposito situato sul lato nord ovest del fabbricato principale. Presso l'archivio della società è presente una richiesta di concessione per la costruzione di questo fabbricato. Tuttavia un appunto e l'assenza di timbri di protocollo dimostrano che la pratica non è mai stata presentata. Pertanto, ad oggi, l'immobile risulterebbe abusivo.

A seguito della demolizione dell'impianto, presso l'Ufficio Tecnico Erariale di Venezia vengono depositati:

- T.M n. 22044 del 20/02/2019, con il quale vengono variati i mapp. originari (420 e 1139) ed assumono i mapp. 420 e mapp. 368 (all. 2.15d)

- Docfa prot. VE0027741 del 13/03/2019 con il quale viene soppressa l'u.i.u identificata dai mapp.li graffati: mapp. 4 sub. 23; mapp. 420 sub. 1 e mapp. 420 sub. 3 e sostituita dai mapp.li graffati: mapp. 40 sub. 30; mapp. 420 sub. 4 e mapp. 420 sub. 5 (all. 2.15e)

In merito al docfa si segnala che in planimetria è inserito anche il fabbricato che, in base a quanto detto sopra, risulta abusivo. Ne consegue che anche la planimetria come depositata è da rettificare, fatto salvo che non sia possibile reperire il titolo autorizzativo ad oggi mancante.

Pertanto, alla luce di quanto sopra esposto, lo stato dei luoghi corrisponde allo stato come accatastato, ma non corrisponde allo stato autorizzato dal Comune di Venezia.

Bisogna considerare che, qualora non fosse reperibile alcuna sanatoria relativa al terzo immobile, bisognerebbe predisporre una SCIA in Sanatoria e che, allo stato attuale, non è possibile sapere se l'u.i.u è sanabile.

Nel calcolo del valore di stima non si terrà conto della superficie abusiva e, a tutela della sua effettiva sanabilità, si ritiene equo non calcolare costi di regolarizzazione, se non quelli catastali ad oggi certi e quantificabili in € 1000,00 e aumentare la percentuale di detrazione per vizi occulti al 20%.

Non è possibile dichiarare la conformità edilizia/catastale.

2.15.5 La valutazione del bene

Nel calcolo del valore di stima non si terrà conto della superficie che, allo stato attuale, appare abusiva; a tutela si ritiene equo non calcolare costi di regolarizzazione, se non quelli catastali ad oggi certi e quantificabili in € 1000,00 (comprensivi di oneri e spese professionali).

2.15.5.1 Il valore di stima

Fabbricati

Sup. Lorda totale dei fabbricati mq.			
* fabbricato uso uffici	mq. 740,00 x €/mq. 160,00	= €.	118.400,00
* cabina elettrica	mq. 580,00 x €/mq. 160,00	= €.	92.800,00
- 10% vizi occulti		= €.	21.120,00
- costi di regolarizzazione		= €.	5.000,00

Area

Sup. area mq. 17600,00 x 1,3 x €/mq. 80,00	= €.	1.830.400,00
Sup. area mq. 11820,00 x 1,3 x €/mq. 80,00	= €.	1.229.280,00
Sup. area mq. 640,00 x 1,3 x €/mq. 80,00	= €.	66.560,00
Sup. area mq. 450,00 x 1,3 x €/mq. 80,00	= €.	46.800,00

- costi di bonifica €/mq. 20,00 = €. 610.200,00

TOTALE VALORE €. 2.747.920,00
(euro =duemilionesettecentoquarantasettemilanovecentoventi/00)

2.16 LOTTO - RIF. 16

2.16.1 Stato di possesso e atti di provenienza

A. Atto di conferimento in Società beni aziendali, Notaio Giovanni Andreottola di Milano Rep. N.345173/15229 del 20/12/1990, registrato a Milano il 09.01.1990 n. 2084 serie 2V, trascritto a Venezia il 01/06/1993 ai n.ri RG 10360 – RP 7395.

B. Atto di compravendita Notaio Giovanni Andreottola di Milano, Rep. n. 379136/17434 del 13/07/1995, registrato a Milano, atti privati il 01/08/1995 n. 15764 serie 2V.

2.16.2 La descrizione del lotto

Trattasi di area demaniale in cui insistevano impianti demoliti

2.16.3 I Confini e gli identificativi catastali

Presso l'Ufficio Tecnico Erariale di Venezia gli immobili risultano identificati come segue:

- CATASTO TERRENI (all. 2.16a)

* fg. 193 mapp. 1139 – ente urbano – ha 00 33 10

- CATASTO FABBRICATI (all. 2.16b)

* ditta: **European Vinyls Corporation Italia SPA o in forma abbreviata E.V.C. spa con sede in Venezia, c.f. 03293720821 – 1/1 Proprietario.**

* fg. 193 mapp. 420 sub. 2, F/1, sup. mq 3310.

Il rif. 16 confina:

- a nord con il mapp. 420;

- a sud con il mapp. 421;

- a est con i mapp. 365;

- a ovest con il mapp. 925.

2.16.4 La conformità edilizia, catastale ed urbanistica

Nel 2015, a seguito della demolizione degli impianti, viene presentata la richiesta di autorizzazione con prot. PG 2015/0021557 del 16/01/2015, chiusa con prot. REP_PROV_VE/VE-SUPRO/0019201 del 23/01/2019.

2.16.5 La valutazione del bene

2.16.5.1 Il valore di stima

Trattandosi di area demaniale, non verrà eseguita alcuna valutazione.

2.17 LOTTO - RIF. 17 EX CV 22-23

2.17.1 Stato di possesso e atti di provenienza

C - Atto di compravendita a firma del Notaio Monica Sarti, Rep. n. 1290/432 del 10/11/1997, registrato a Venezia, atti pubblici il 25/11/1997 n. 2197/V, trascritto a Venezia il 12/11/1997 ai n.ri RG 26830 – RP 18644, con il quale la Società “Enichem s.p.a” cede e vende alla Società “European Vinyls Corporation (Italia) spa”, l’immobile così identificato fg. 7 mapp. 451.

2.17.2 La descrizione del lotto

In origine l’area era occupata da due serbatoi identificati dalla sigla D710, demoliti con regolare richiesta di autorizzazione prot. PG/2017/0400402 del 23/08/2017, ad oggi ancora in corso.

2.17.3 I Confini e gli identificativi catastali

Presso l’Ufficio Tecnico Erariale di Venezia l’immobile risulta identificato come segue:

- CATASTO TERRENI (all. 2.17a)

* fg. 193 mapp. 451- ente urbano – ha 00 05 17

- CATASTO FABBRICATI (all. 2.17b)

* ditta: **European Vinyls Corporation Italia SPA o in forma abbreviata E.V.C. spa con sede in Venezia, c.f. 03293720821 – 1/1 Proprietario.**

* fg. 193 mapp. 451 sub. 1, cat F1, sup. mq. 517, via Dell’Elettricità n. 41, T.

Il rif. 17 confina su tutti i lati (nord sud est ovest) con il mapp. 760.

2.17.4 La conformità edilizia, catastale ed urbanistica

A livello catastale in data 19/11/19 è stata depositata la nuova planimetria catastale prot. VE0108021.

Pertanto è possibile dichiarare la conformità edilizia / catastale.

2.17.5 La valutazione del bene

2.17.5.1 Il valore di stima

Fabbricato

Mapp. 451:

Sup. mq.	517,00 x lf 1,3 x €/mq. 80,00	= €.	53.768,00
- 10% vizi occulti		= €.	5.376,80
- costo per bonifica	€/mq. 20,00	= €.	10.340,00

TOTALE VALORE **€. 38.051,20**
 (euro =trentottomilacinquantuno/20)

3 IL GIUDIZIO DI STIMA

Alla luce di tutto quanto sopra esposto ne deriva che il valore totale dell'interno compendio è pari a € 9.314.815,38.

VALORE DI STIMA ARROTONDATO € 8.800.000,00
 (euro =ottomilioniottocentomila/00)

I criteri di calcolo per la determinazione del valore vengono riassunti nella tabella che segue.

Martellago, 18/07/2023

In fede
 Ing. Giuseppe Baldo



Tabella_ Lotti di vendita e valori di stima

TABELLA VALUTAZIONE RIF/LOTTI						
RIF. 1 - LE SFERE	CONSISTENZA (MQ)	VALORE (€/mq)	if. 1,3 mq/mq - Vizi occulti	COSTI DI BONIFICA (€/mq)	COSTI DI REGOLARIZZAZIONE (€/mq)	VALORE DI STIMA (€)
Id. catastali						
Fg. 4 - Mapp.792 (F1)	1294,00	80,00	1,3			205712,00
Fg. 4 - Mapp. 793 (F1)	684,00					
vizi occulti			-0,1			-20571,20
				-20,00		-39560,00
TOTALE	1978,00					145580,80
RIF. 2 - TRANSPED - CV7	CONSISTENZA (MQ)	VALORE (€/mq)	if. 1,3 mq/mq - Vizi occulti	COSTI DI BONIFICA (€/mq)	COSTI DI REGOLARIZZAZIONE (€/mq)	VALORE DI STIMA (€)
Id. catastali						
Fg. 192 - Mapp.1968 (F1)	3597,00	80,00	1,30			374088,00
				-20,00		-71940,00
Fg. 192 - Mapp. 986 Sub. 8 (C/2)	680,00	160,00				108800,00
vizi occulti			-0,1			-10880,00
da ristrutturare			-0,1			-9792,00
					-10600,00	-10600,00
				-20,00		-13600,00
TOTALE	4277,00					366076,00

RIF. 3 - EX BUNKER						
	CONSISTENZA (MQ)	VALORE (€/mq)	Vizi occulti	COSTI DI BONIFICA (€/mq)	COSTI DI REGOLARIZZAZIONE (€/mq)	VALORE DI STIMA (€)
Id. catastali						
Fg. 192 - 1533/699p/27p/1394p/1406p	376,74	130,00				48976,20
vizi occulti			-0,10			-4897,62
da ristrutturare			-0,10			-4407,86
bonifica amianto				-10,00		-3767,40
				-20,00		-7534,80
					-1000	-1000,00
TOTALE	376,74					27368,52
RIF.4 - EX IMPIANTO PILOTA						
	CONSISTENZA (MQ)	VALORE (€/mq)	Vizi occulti	COSTI DI BONIFICA (€/mq)	COSTI DI REGOLARIZZAZIONE (€/mq)	VALORE DI STIMA (€)
Id. catastali						
Fg. 192 -Mapp. 821 sub. 2 (D7)	427,81	160,00				68449,60
vizi occulti			-0,10			-6844,96
da ristrutturare			-0,10			-6160,46
				-20,00		-8556,20
TOTALE	427,81					46887,98
RIF.5 - EX IMPIANTO PILOTA						
	CONSISTENZA (MQ)	VALORE (€/mq)	Vizi occulti - ristrutturazioni	COSTI DI BONIFICA (€/mq)	COSTI DI REGOLARIZZAZIONE (€/mq)	VALORE DI STIMA (€)
Id. catastali						
Fg. 192 -Mapp. 822 sub. 1 (D7)	650,00	160,00				104000,00
vizi occulti			-0,10			-10400,00
da ricostruire			-0,10			-9360,00
				-20,00		-13000,00
TOTALE	650,00					71240,00

RIF.6 - EX IMPIANTO PILOTA		CONSISTENZA (MQ)	VALORE (€/mq)	lf. 1,3 mq/mq - Vizi occulti	COSTI DI BONIFICA (€/mq)	COSTI DI REGOLARIZZAZIONE (€/mq)	VALORE DI STIMA (€)
Id. catastali							
Fg. 192 -Mapp.370 sub. 17		177,00	80,00	1,30			18408,00
vizi occulti				-0,10			-1840,80
					-20,00		-3540,00
						-1000	-1000
TOTALE		177,00					12027,20
RIF.7 - APPENDICE IMP. CV 24-25		CONSISTENZA (MQ)	VALORE (€/mq)	lf. 1,3 mq/mq - Vizi occulti	COSTI DI BONIFICA (€/mq)	COSTI DI REGOLARIZZAZIONE (€/mq)	VALORE DI STIMA (€)
Id. catastali							
Fg. 192 -Mapp. 1967		1400,00	80,00	1,30			145600,00
vizi occulti				-0,10			-14560,00
					-20,00		-28000,00
TOTALE		1400,00					103040,00
RIF.8 - EX CV 24-25		CONSISTENZA (MQ)	VALORE (€/mq)	Da ristrutturare 10%	COSTI DI BONIFICA (€/mq)	COSTI DI REGOLARIZZAZIONE (€/mq)	VALORE DI STIMA (€)
Id. catastali							
Fg. 192 mapp. 370 sub. 24 mapp. 827 sub. 3							
RIF. 8.1		206,00	160,00				32960,00
RIF. 8.2		58,50	160,00				9360,00
RIF. 8.3		1490,00	160,00				238400,00
RIF. 8.4		447,00	160,00				71520,00
vizi occulti				-0,10			-35224,00

Aree urbane						
Fg. 192 mapp. 812	18730,00	80,00	1,30			1947920,00
Fg. 192 mapp. 808	6415,00	80,00	1,30			667160,00
Fg. 192 mapp. 809	7101,00	80,00	1,30			738504,00
Fg. 192 mapp. 990	110,00	80,00	1,30			11440,00
Fg. 192 mapp. 991	405,00	80,00	1,30			42120,00
					-20,00	-655220,00
TOTALE	34962,50					3068940,00
RIF.9- APPENDICE IMP. CV 24-25						
	CONSISTENZA (MQ)	VALORE (€/mq)	Da ristrutturare 10%	COSTI DI BONIFICA (€/mq)	COSTI DI REGOLARIZZAZIONE (€/mq)	VALORE DI STIMA (€)
Id. catastali						
Fg. 192 -Mapp. 827 sub. 2	8415,00					
					Area demaniale non oggetto di stima	
TOTALE	8415,00					0,00
RIF.10 - APPENDICE IMP. CV 24-25						
	CONSISTENZA (MQ)	VALORE (€/mq)	Da ristrutturare 10%	COSTI DI BONIFICA (€/mq)	COSTI DI REGOLARIZZAZIONE (€/mq)	VALORE DI STIMA (€)
Id. catastali						
Fg. 192 -Mapp. 812 sub.2	218,57	160,00				34971,20
vizi occulti					-0,10	-3497,12
Area scoperta	750,00	80,00	1,30			78000,00
					-20,00	-15000,00
TOTALE	968,57					94474,08

RIF.11 - LS2		CONSISTENZA (MQ)	VALORE (€/mq)	lf. 1,3 mq/mq - Vizi occulti	COSTI DI BONIFICA (€/mq)	COSTI DI REGOLARIZZAZIONE (€/mq)	VALORE DI STIMA (€)
Id. catastali							
Fg. 192 -Mapp. 828		6013,20	160,00				962112,00
vizi occulti				-0,10			-96211,20
Area scoperta		7150,00	80,00	1,30		-10000,00	743600,00
					-20,00		-143000,00
TOTALE		13163,20					1456500,80
RIF.12 - EX DA044		CONSISTENZA (MQ)	VALORE (€/mq)	lf. 1,3 mq/mq - Vizi occulti	COSTI DI BONIFICA (€/mq)	COSTI DI REGOLARIZZAZIONE (€/mq)	VALORE DI STIMA (€)
Id. catastali							
Fg. 192 -Mapp. 1966		2738,00	80,00	1,30			284752,00
vizi occulti				-0,10			-28475,20
					-20,00		-54760,00
TOTALE		2738,00					201516,80
RIF.13 - EX TORCE CV 22-23		CONSISTENZA (MQ)	VALORE (€/mq)	lf. 1,3 mq/mq - Vizi occulti	COSTI DI BONIFICA (€/mq)	COSTI DI REGOLARIZZAZIONE (€/mq)	VALORE DI STIMA (€)
Id. catastali							
Fg. 192 -Mapp. 425		12000,00	80,00	1,30			1248000,00
vizi occulti				-0,10			-124800,00
					-20,00		-240000,00
TOTALE		12000,00					883200,00

RIF.14 - Ex zona 800						
Id. catastali	CONSISTENZA (MQ)	VALORE (€/mq)	If. 1,3 mq/mq - Vizi occulti	COSTI DI BONIFICA (€/mq)	COSTI DI REGOLARIZZAZIONE (€/mq)	VALORE DI STIMA (€)
Fg. 192 -Mapp. 4 sub. 21	720,00	80,00	1,30			74880,00
vizi occulti			-0,10			-7488,00
				-20,00		-14400,00
					-1000	-1000
TOTALE	720,00					51992,00
RIF. 15 - EX CV 22/23						
Id. catastali	CONSISTENZA (MQ)	VALORE (€/mq)	If. 1,3 mq/mq - Vizi occulti	COSTI DI BONIFICA (€/mq)	COSTI DI REGOLARIZZAZIONE (€/mq)	VALORE DI STIMA (€)
Fg. 193 - Mapp. 4 sub.30 + 420/4 + 420/5						
Fabbricato princ.	740,00	160,00				118400,00
Cabina elettrica	580,00	160,00				92800,00
vizi occulti			-0,10			-21120,00
					-5000,00	-5000,00
Area scoperta (mapp. 420)	17600,00	80,00	1,30			1830400,00
Area scoperta (mapp. 421)	11820,00	80,00	1,30			1229280,00
Area scoperta (mapp. 460)	640,00	80,00	1,30			66560,00
Area scoperta (mapp. 460)	450,00	80,00	1,30			46800,00
				-20,00		-610200,00
TOTALE	31830,00					2747920,00

RIF.16 - Ex CV 22-23	CONSISTENZA (MQ)	VALORE (€/mq)	lf. 1,3 mq/mq - Vizi occulti	COSTI DI BONIFICA (€/mq)	COSTI DI REGOLARIZZAZIONE (€/mq)	VALORE DI STIMA (€)
Id. catastali						
Fg. 193 -Mapp.1139						
Area demaniale non oggetto di stima						
TOTALE						0,00
RIF.17 - D710/C/D	CONSISTENZA (MQ)	VALORE (€/mq)	lf. 1,3 mq/mq - Vizi occulti	COSTI DI BONIFICA (€/mq)	COSTI DI REGOLARIZZAZIONE (€/mq)	VALORE DI STIMA (€)
Id. catastali						
Fg. 193 -Mapp. 451 sub. 1	517,00	80,00	1,30			53768,00
vizi occulti			-0,10			-5376,80
				-20,00		-10340,00
TOTALE						38051,20
TOTALE VALORE INTERO COMPENDIO €						9314815,38
TOTALE VALORE ARROTONDATO €						8800000,00

ALLEGATI